

TECHNICKÁ UNIVERZITA V LIBERCI

Hospodářská fakulta

Studijní program: 6208 – Ekonomika a management

Studijní obor: Podniková ekonomika

Bankovní úvěry

Banking loans

Číslo závěrečné práce: BP – PE – KFÚ – 2004 24

Jméno a příjmení: Michaela Průšová

Vedoucí bakalářské práce: Prof. Ing. Anděla Landorová, CSc. (KFÚ)

Konzultant: Ing. Alena Slípková (KB, a. s.)

Počet stran: 68

Počet příloh: 6

Datum odevzdání: 21. května 2004

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci vypracovala samostatně s použitím uvedené literatury pod vedením vedoucího a konzultanta. Byla jsem seznámena s tím, že na mou bakalářskou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb., o právu autorském, zejména § 60 (školní dílo) a § 35 (o nevýdělečném užití díla k vnitřní potřebě školy).

Beru na vědomí, že TUL má právo na uzavření licenční smlouvy o užití mé BP a prohlašuji, že **souhlasím** s případným užitím mé bakalářské práce (prodej, zapůjčení apod.).

Jsem si vědoma toho, že užít své bakalářské práce či poskytnout licenci k jejímu užití mohu jen se souhlasem TUL, která má právo ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, vynaložených univerzitou na vytvoření díla (až do jejich skutečné výše).

Po pěti letech si mohu tuto práci vyžádat v Univerzitní knihovně TU v Liberci, kde je uložena, a tím výše uvedená omezení vůči mé osobě končí.

V Liberci dne 20. dubna 2004

Poděkování

Na tomto místě bych chtěla poděkovat Prof. Ing. Anděle Landorové, CSc. za odborné vedení, pomoc při vypracování bakalářské práce, za cenné rady a poskytnuté informace. Dále bych chtěla poděkovat Ing. Aleně Slípkové za cenné rady a informace o úvěrových produktech Komerční banky, a. s.

Bankovní úvěry

Resumé

Bakalářská práce pojednává obecně o bankovních úvěrech, dále shrnuje vybrané úvěrové produkty Komerční banky, a. s., jejich výhody a rizika pro KB i klienty, a nastiňuje, jak KB řídí úvěrová rizika.

V obecné části bakalářské práce je pojednáno o hlavních typech úvěrů, o jejich členění, o úvěrových rizicích a je nastíněn postup při žádosti o úvěr. Druhá část je zaměřena na vybrané bankovní produkty Komerční banky, a. s.

Banking loans

Summary

Bachelor work is dealing with bank credits in general way, and summarizing main credit products of KB, their advantages and risks for KB and its clients, and summarizing the ways of KB credit risks regulation.

General part of the study is dealing with the main types of bank credits, credit risks and summarizing the process during credit application. The second part of the project is focused on main credit products of KB.

Obsah

Použité zkratky	10
Úvod	11
1. Obecné vymezení bankovního úvěru	12
1.1 Obecné vymezení úvěru	12
1.1.1 Charakteristika úvěru	12
1.1.2 Funkce úvěru	12
1.2 Úloha banky	13
1.3 Primární a sekundární úvěrové zdroje	14
2. Hlavní druhy a cena bankovních úvěrů	15
2.1 Hlavní hlediska členění úvěrů	15
2.2 Charakteristika hlavních druhů bankovních úvěrů	16
2.2.1 Kontokorentní úvěr	16
2.2.2 Směnečné úvěry	17
2.2.2.1 Eskontní úvěr	18
2.2.2.2 Akceptační úvěr	19
2.2.2.3 Avalový úvěr	20
2.2.3 Lombardní úvěr	21
2.2.4 Spotřební úvěr	22
2.2.4.1 Krátkodobé spotřební úvěry	23
2.2.4.2 Střednědobé a dlouhodobé spotřební úvěry	23
2.2.5 Emisní půjčka	24
2.2.6 Úvěrový úpis	24
2.2.7 Konsorciální úvěr	25
2.2.8 Hypoteční úvěr	26
2.2.9 Sanační úvěr	28
2.3 Úrok jako cena peněz	29
2.3.1 Základní úrokové míry úvěru	30

3. Úvěrový proces a řízení úvěrového rizika	31
3.1 Úvěrový proces	31
3.1.1 Žádost o poskytnutí úvěru	31
3.2 Řízení úvěrového rizika	33
3.2.1 Rizika bankovních obchodů	33
3.2.2 Řízení rizika	34
4. Nabídka úvěrových produktů Komerční banky, a. s.	36
4.1 Základní informace o Komerční bance, a. s.	36
4.2 Řízení kreditních rizik a hodnocení úvěrů v Komerční bance, a. s.	37
4.2.1 Poslání a organizace řízení rizik	37
4.2.2 Některé obecné zásady řízení kreditních rizik	38
4.2.3 Cíl systému měření, monitorování a vykazování kreditních rizik	39
4.2.4 Nástroje hodnocení a sledování kreditního rizika	39
4.2.5 Konkrétní výhody, nevýhody a rizika z úvěrových obchodů pro KB a klienty	40
4.3 Vybrané úvěry poskytované Komerční bankou	41
4.3.1 Zdroje úvěrů	41
4.3.2 Úvěry pro podniky, instituce a obce	42
4.3.2.1 Úvěr na nákup akcií nebo podílu v obchodní společnosti v Kč nebo cizí měně	42
4.3.2.2 Úvěr na oběžné prostředky v Kč nebo cizí měně	43
4.3.2.3 Úvěr na provozní a investiční potřeby v Kč nebo cizí měně	45
4.3.2.4 Úvěr na investice v Kč nebo cizí měně	46
4.3.2.5 Úvěr na přechodný nedostatek finančních prostředků v Kč	47
4.3.2.6 Profi úvěr	48
4.3.2.7 Úvěr na nákup provozní jednotky ve velké privatizaci v Kč	49
4.3.2.8 Úvěr v cizí měně určený na financování podnikatelských aktivit	50
4.3.2.9 Úvěr Medicum	51
4.3.2.10 Municipální úvěry	52
4.3.2.11 Eskontní úvěr	54

4.3.3 Úvěry pro občany	56
4.3.3.1 Osobní úvěr	56
4.3.3.2 Úvěr Garant	57
4.3.3.3 Úvěr Gaudeamus	58
4.3.3.4 Úvěr na nemovitost	59
4.3.4 Hypoteční úvěry	61
4.3.4.1 Hypoteční úvěr v Kč nebo cizí měně	61
4.3.4.2 Hypoteční stavební úvěr	63
4.3.4.3 Hypoteční úvěr Klasik	64
4.3.4.4 Hypoteční úvěr Plus	65
 Závěr	 66
 Použité zdroje	 67
 Seznam příloh	 68

Použité zkratky

aj.	a jiné
apod.	a podobně
a. s.	akciová společnost
atd.	a tak dále
č.	číslo
ČNB	Česká národní banka
ČR	Česká republika
event.	eventuálně
EUR	evropská měnová jednotka
CHF	švýcarský frank
KB	Komerční banka
Kč	koruna česká
max.	maximální
min.	minimální
např.	například
příp.	případně
popř.	popřípadě
resp.	respektive
SG	Société Générale
tj.	to jest
tzn.	to znamená
tzv.	takzvaně
USD	americký dolar
VZP	Všeobecná zdravotní pojišťovna

Úvod

Tématem mé bakalářské práce jsou bankovní úvěry. Toto téma jsem zvolila, protože se domnívám, že úvěry jsou v dnešní době nedílnou součástí financování každého podniku, instituce, obce a rovněž každé domácnosti. Bankovní úvěry se stávají nedílnou součástí běžného života.

V období přeměny české ekonomiky na tržní hospodářství neměly banky k dispozici dostatek dlouhodobých zdrojů, a proto nemohly ani poskytovat dlouhodobé úvěry. A právě dlouhodobé úvěry jsou velmi důležité nejen pro podniky, instituce, ale i pro fyzické osoby-občany. Dlouhodobé úvěry umožňují investovat do podnikání či do bydlení. Každý podnik, instituce či domácnost čerpaly, čerpají nebo budou čerpat rozmanité druhy úvěrů od krátkodobých, přes střednědobé až po dlouhodobé.

Každá rodina myslí na to, kde bude bydlet a jakým zařízením si svůj byt vybaví. Každý podnikatel přemýšlí, jaké produkty či služby nabídne zákazníkům, kde bude podnikat, jaké technologie použije apod. Všichni ale nejvíce přemýšlí o tom, kde na to vše vzít peníze. Odpovědí je mnoho, jednou z nich je použít k financování úvěr. Je-li člověk schopen splnit všechny podmínky, které banky požadují, lze úvěr získat poměrně snadno. Jednotlivé podmínky pro poskytnutí úvěrů i průběh poskytování úvěrů se liší. S úvěry jsou také spojena určitá rizika jak pro banky, tak i pro jejich klienty. Rizikovost úvěru se odráží především ve způsobu jeho zajištění, a také v úrokové sazbě. Čím větší riziko představuje poskytnutý úvěr pro banku, tím větší zajištění banka požaduje. Banky si prověřují finanční situaci klientů před poskytnutím úvěru, ale i v průběhu trvání úvěrového obchodu.

Ve své bakalářské práci se snažím shrnout vybrané úvěrové produkty KB, jejich výhody a rizika pro KB i klienty, a nastínit, jak se KB vypořádává s úvěrovými riziky.

1. Obecné vymezení bankovního úvěru¹

Moderní banky, jejichž hlavní funkcí je zprostředkování koupě a prodeje dočasně či trvale volných peněžních prostředků a peněžního kapitálu, se rozvíjely již dříve, zejména v 19. století. V té době vzrostla potřeba bankovní organizace úvěrových obchodů, neboť bankovní úvěry byly jedním z předpokladů financování rozvoje moderní průmyslové výroby.

Banky v praxi uskutečňují zejména aktivní a pasivní úvěrové obchody. Pasivní úvěrové obchody banky jsou představovány především vklady fyzických a právnických osob. Aktivní úvěrové obchody bank, kterými se budu zabývat v této práci, představují poskytnuté úvěry nebankovním klientům.

1.1 Obecné vymezení úvěru

1.1.1 Charakteristika úvěru

Úvěrové obchody mají značný podíl v aktivních obchodech bank. Úvěr je přenechání peněžního kapitálu formou zapůjčení, tj. přenechání hospodářského práva disponovat s těmito penězi, proti závazku příjemce později vrátit zapůjčený kapitál a odškodnit subjekt poskytující úvěr zaplacením úroku. Poskytnout úvěr znamená financovat, přímo nebo nepřímo, výdaje někoho jiného proti budoucím splátkám. Úvěrem se volné peněžní prostředky dávají podnikům k dispozici. Úvěr podporuje hospodářskou produktivitu a zajišťuje plynulou výrobu zboží.

1.1.2 Funkce úvěru

Funkce bankovního úvěru lze členit z hlediska makroekonomického a mikroekonomického.

¹ Bartošek K.; Felsbergová D.; Jaroš P.: Bankovníctví v České republice. Bankovní institut, Praha 1998.

Z makroekonomického hlediska jsou to funkce emisní či peněžní, to znamená, že prostřednictvím bankovního úvěru jsou peníze uváděny do oběhu (jeho poskytnutím) a z oběhu stahovány (formou splácení úvěru). Dále pak jsou to funkce rozdělovací či distribuční, což znamená, že úvěrem jsou přerozdělovány volné peněžní prostředky, tj. volné peněžní prostředky jednoho subjektu jsou poskytnuty druhému subjektu, který je potřebuje, a funkce kreační, kdy z jedné jednotky prvotního depozita se prostřednictvím bankovního úvěru vytvoří další jednotky odvozených depozit.

Z mikroekonomického hlediska bych zdůraznila důchodovou funkci úvěru, která je druhou stránkou funkce emisní a distribuční. Z hlediska příjemce úvěru je úvěr jeho peněžní příjem, který vytváří jeho disponibilní peněžní fond. Rozšiřováním důchodů úvěrovaných subjektů se vytváří kupní síla.

1.2 Úloha banky

Banky při poskytování úvěrů vystupují jako zprostředkující článek. Na jedné straně vystupují subjekty poskytující volné peněžní prostředky a na straně druhé subjekty přijímající tyto peníze. Pro oba subjekty je zprostředkování výhodné.

Banka jako zprostředkovatel úvěru plní tzv. vyrovnávací funkci. Přitahuje dočasně volné peněžní prostředky a používá je k přeměně na činný kapitál, vyrovnává časově a geograficky přebytky a nedostatky peněžního kapitálu, respektive jeho zdrojů. Mění úspory v investice.

Dále banky vystupují jako subjekty poskytující úvěr. Poskytují peníze (likviditu) formou klasických peněžních úvěrů a také propůjčují své dobré jméno formou poskytnutí různých záruk.

Banky také vystupují jako příjemci úvěrů. Přijímají vklady a peníze.

1.3 Primární a sekundární úvěrové zdroje

Banky získají volné peníze na finančním trhu v rámci svých pasivních obchodů, např. přijetím vkladů od nebankovních klientů. Tyto peníze tvoří základ pro poskytování úvěrů. Slouží jako primární (hlavní) zdroje.

Banky provozují aktivní a pasivní obchody také mezi sebou. Pokud si banky půjčují peníze mezi sebou, hovoříme o mezibankovních obchodech nebo obchodech na mezibankovním trhu. Takto získané zdroje označujeme jako sekundární zdroje.

2. Hlavní druhy a cena bankovních úvěrů

2.1 Hlavní hlediska členění úvěrů²

Zařazení úvěrů do určitých skupin pomáhá bankám při posuzování jednotlivých rysů úvěru, stanovení podmínek jejich poskytování, stanovení úrokových sazeb a umožňuje zajistit vhodné krytí a časovou kongruenci (shodu) úvěrových zdrojů.

Banky nejčastěji člení úvěry dle doby splatnosti, a to na krátkodobé úvěry se splatností do jednoho roku, střednědobé úvěry se splatností od jednoho roku do čtyř let a dlouhodobé úvěry se splatností nad čtyři roky.³

Členění dle zajištění úvěrů, je bankami také často využíváno. Banky obvykle rozlišují nekryté úvěry, jinak řečeno blanco nebo blanko úvěry, a kryté úvěry. Kryté úvěry můžeme dělit dle druhu zajištění na úvěry kryté osobním zajištěním, např. ručením či směnečným zajištěním, a úvěry kryté reálným zajištěním, např. zástavou věcí movitých či nemovitých.

Nyní ještě uvedu některá další hlediska členění úvěrů. Jednou z možností je členění úvěru dle účelu jeho použití, a to např. na úvěr spotřební, provozní, investiční, překlenovací, úvěr na privatizaci, sezónní úvěr, hypoteční úvěr, importní úvěr a exportní úvěr.

Banky mohou členit úvěry také dle jejich velikosti, dle měny, dle odvětví, ve kterém působí příjemci úvěrů nebo dle metody úvěrování, kterou může být jednorázové poskytnutí úvěru nebo kontokorentní či variabilní čerpání úvěru nebo revolvingové (opakované) poskytnutí úvěru v dílčích částkách.

Závěrem této podkapitoly ještě zmíním členění dle právního postavení příjemce, kdy příjemcem úvěru mohou být soukromé fyzické osoby a domácnosti, podnikatelské subjekty nebo veřejné instituce, a dle reálného pohybu úvěrových peněžních prostředků.

² Bartošek K.; Felsbergová D.; Jaroš P.: Bankovníctví v České republice. Bankovní institut, Praha 1998; Landorová A.; Jáčová H.; Nesládková M.: Obchodní bankovníctví. Technická univerzita v Liberci 2002.

³ Někdy je za dlouhodobý úvěr považován úvěr se splatností nad 5 či více let.

V posledním zmíněném způsobu členění banka poskytne klientovi buď peněžní prostředky v podobě likvidních hotovostních nebo bezhotovostních peněz na jeho bankovní účet, nebo za klienta přímo proplácí jeho závazky z poskytnuté úvěrové sumy, nebo banka klientovi zapůjčí své dobré jméno, důvěryhodnost neboli kredit. Zapůjčením dobrého jména banka poskytuje klientovi příslib, že za určitých podmínek splní jeho závazek vůči třetí osobě.⁴

2.2 Charakteristika hlavních druhů bankovních úvěrů⁵

V následující subkapitole podrobněji nastíním kontokorentní úvěry, směnečné úvěry, lombardní úvěry, spotřební úvěry a některé středně a dlouhodobé úvěry.

2.2.1 Kontokorentní úvěr

Kontokorentní úvěr je krátkodobý bankovní úvěr, který banka poskytuje klientovi do určité výše. Tento úvěr je čerpán dle potřeby v měnícím se rozsahu až do sjednané maximální hranice, kterou nazýváme úvěrovým rámcem.

Zúčtování došlých a odcházejících plateb probíhá společně se zúčtováním úvěru na jednom, bankou vedeném, kontokorentním účtu. Kontokorentní účet patří mezi tzv. účty platebního styku. Na základě obchodního zákoníku patří do skupiny běžných účtů.

Kontokorentní úvěr je úvěr krátkodobý. Jeho krátkodobost je dána přílivem a odlivem plateb na běžných účtech klientů. Kontokorentní účty mohou mít zůstatek v debetu i v kreditu. Vykazuje-li kontokorentní úvěr kreditní zůstatek, je klient vůči bance v postavení věřitele, při debetním zůstatku se klient stává dlužníkem a banka věřitelem.

⁴ Členění úvěrů je víceméně zcela interní záležitostí jednotlivých bank.

⁵ Bartošek K.; Felsbergová D.; Jaroš P.: Bankovnínictví v České republice. Bankovní institut, Praha 1998; Landorová A.; Jáčová H.; Nesládková M.: Obchodní bankovnínictví. Technická univerzita v Liberci 2002.

Kontokorentní úvěr banky poskytují na základě úvěrové smlouvy. Předmětem úvěrování jsou především oběžné prostředky, výjimečně překlenovací úvěr na investiční výdaje. Výše debetního zůstatku je omezena úvěrovým rámcem. Úvěrový rámec může být stanoven jako překročitelný nebo nepřekročitelný, z časového hlediska může být měsíční, čtvrtletní, pololetní nebo roční.

Dlužník čerpá úvěr dle své potřeby v uvedeném úvěrovém rámci. To je jedna z předností kontokorentního úvěru. Čerpání úvěru je přizpůsobeno potřebám financování dlužníka. Kontokorentní úvěr může být využit až do výše úvěrového rámce nebo jen částečně. Někdy však bývá úročena i nevyužitá část úvěrového rámce, protože těmito peněžními prostředky banka váže své pohotové rezervy úvěrových zdrojů.

Pro zajištění kontokorentního úvěru slouží všechny druhy osobních a reálných záruk.

Úvěr je splácen úhradami došlými na kontokorentní účet. Každá úhrada snižuje kontokorentní úvěr a umožňuje jeho další čerpání do výše úvěrového rámce.

2.2.2 Směnečné úvěry

Směnka má výsadní postavení u směnečných úvěrů. Jedná se o zvláštní dlužní úpis, který je cenným papírem. Směnka obsahuje bezpodmínečný závazek dlužníka, který poskytuje majiteli směnky nesporné právo požadovat ve stanovenou dobu na stanoveném místě zaplacení uvedené peněžní částky. Směnkou vlastní se dlužník zavazuje, směnkou cizí je dlužník zavázán věřitelem k této povinnosti. Směnka musí svou formou splňovat zákonem stanovené údaje.

Směnečné úvěry obvykle členíme na úvěry eskontní, akceptační a ručitelské či avalové.

2.2.2.1 Eskontní úvěr

Eskontní úvěr vzniká nákupem směnky bankou před dobou její splatnosti se srážkou diskontu, tj. úroku za dobu od data nákupu do data splatnosti směnky. Nákupem směnky se banka dostává do pozice věřitele směnečného úvěru.

Úvěr je poskytován na částku směnky, směnečnou sumu, na niž je směnka vystavena, na dobu ode dne eskontu do dne splatnosti směnky. V době dospělosti směnky banka předloží směnku k proplacení směnečnému dlužníku, tedy výstavci vlastní směnky, směnečníku (trasátu) u směnky cizí. Pokud se ale směnečný dlužník dostane do platební neschopnosti nebo odmítne směnku uhradit, pak banka směnku předkládá k proplacení předchozímu majiteli směnky, od kterého ji koupila, tedy svému klientu.

Banka poskytne úvěr na základě žádosti klienta. Před samotným poskytnutím úvěru banka provádí zkoušku úvěrové způsobilosti klienta a ověřuje kvalitu směnky. Rozhodne-li banka kladně, vydá žadateli o eskontní úvěr úvěrový příslib. Rozhodne-li banka záporně, není povinna sdělit klientovi důvody odmítnutí. Povolení úvěru obsahuje podmínky nákupu směnky, posouzení bonity žadatele o úvěr, úvěrové náklady a dobu splatnosti eskontního úvěru.

Náklady eskontu zahrnují diskontní úroky propočtené dohodnutou úrokovou sazbou, eskontní provizi, jejíž výše je ovlivněna různými okolnostmi, především bonitou klienta a směnečného dlužníka, a jiné náklady spojené s eskontem a poskytnutím úvěru. Ve prospěch žadatele o eskont je poté převeden obnos snížený o tyto náklady.

Pro klienta eskontní úvěr představuje nižší náklady než u jiných úvěrů. Prodejem později splatné pohledávky klient dříve získá likvidní prostředky. Dodatečné záruky nejsou nutné, což je také jednou z výhod.

Pro banku je eskontní úvěr výhodný, protože jsou-li žadatel o úvěr i směnečný dlužník bonitní, pak eskontní úvěr pro banku představuje relativně omezené úvěrové riziko. Dalšími

výhodami jsou např. možnosti reeskontu směnek jiným obchodním bankám nebo bance centrální a přínosy z diskontního rozpětí v případě reeskontu.

Vzorec pro výpočet diskontu

$\text{Diskont} = \frac{\text{směnečný obnos} * \text{diskontní sazba v \%} * \text{doba splatnosti ve dnech}}{100 * 360}$
--

Modifikací eskontního úvěru v zahraničním obchodě je *negociační úvěr*. Tento typ transakce je doprovázen dokumentárními platbami. Jedná se o způsoby platebního styku, kde zaplacení dodávky vývozce je v zásadě podmíněno odevzdáním dokumentů osvědčujících odeslání objednaného zboží dovozci včetně splnění všech požadavků jím předem určených. Při negociačním úvěru dovozce předem zařizuje svému dodavateli (vývozci) eskont směnky, kterou vývozce vystaví buď na dovozce nebo jím určenou banku. Banka, která směnku odkoupí s příslušnými dokumenty, o kterých se vývozce i dovozce dohodli, je negociační bankou. Dovozece otevírá prostřednictvím své domácí banky svému zahraničnímu dodavateli směnečný negociační úvěr zahraniční banky.

2.2.2.2 Akceptační úvěr

Akceptační úvěry jsou založeny na tom, že banka akceptuje směnku na ni vystavenou. Akcept je písemné přijetí směnky cizí (traty), kterým se akceptant (banka) zavazuje zaplatit směnečnou částku v době splatnosti směnky. Akceptem směnky banka propůjčuje své dobré jméno. Jde tedy o půjčku kreditu (úvěru), nikoli peněz.

Banky poskytují akceptační úvěr obvykle jen svým prvotřídním klientům, u kterých není nutná zkouška úvěrové způsobilosti. Na jejich běžném účtu váží v odpovídajícím termínu splatnosti příslušnou částku směnky, kterou akceptovaly. Tento požadavek banky je uveden v úvěrové smlouvě a klient se zavazuje jej splnit.

Klient vystaví směnku cizí na banku, ve které bance přikazuje zaplatit stanovenou částku majiteli směnky v určitém termínu na určitém místě. Banka směnku akceptuje. Tím se stává směnečníkem a zavazuje se zaplatit v uvedeném termínu. V tomto termínu směnku splatí. Jak už je uvedeno výše, peněžní prostředky na splacení směnky se klient, na základě předchozího jednání a uzavření úvěrové smlouvy, zavázal deponovat na svém účtu před splatností směnky.

Náklady akceptačního úvěru se skládají z akceptační provize, která je poměrně nízká, neboť banka si nemusí opatřovat zvláštní zdroje a úvěr poskytuje pouze prvotřídním klientům, a ostatních výloh, které jsou spojené s administrativou.

Pro klienta je akceptační úvěr vhodný zejména pro doplnění krátkodobých finančních prostředků a díky poměrně nízkým nákladům.

Ramburzní úvěr je druhem akceptačního úvěru v zahraničním obchodě. Je poskytován dovozci ramburzní bankou akceptem směnky, kterou na ni vystaví vývozce. Akcept směnky se uskutečňuje zpravidla proti předání dokumentů, které předepíše dovozce. Příslušnými dokumenty mohou být veškeré nákladní listy včetně konosamentu, obchodní faktury, pojišťovací dokumenty, proforma faktury a různá osvědčení např. osvědčení o původu, zdravotní osvědčení či osvědčení o jakosti.

Akceptem směnky se ramburzní banka stane přímým směnečným dlužníkem. Ramburzní úvěr je výhodný pro dovozce tím, že akcept směnky je podmíněn odesláním objednaného zboží a splněním dalších podmínek, které jsou sjednané ve smlouvě.

2.2.2.3 Avalový (ručitelský) úvěr

Avalovým úvěrem, kterým banka přebírá ručení za závazky svého klienta, je poskytnutí vlastního kreditu (důvěry) bankou. Banka se zaručuje, že vystavenou směnku uhradí, pokud dlužník – příjemce úvěru nezaplatí ve stanoveném termínu. Banka je vedlejším dlužníkem.

Avalový úvěr zanikne, pokud příjemce úvěru dostojí svým smluvním závazkům. Doba splatnosti avalového úvěru může být různá. Ve výjimečných případech se lze setkat i s revolvingovým způsobem poskytování tohoto úvěru. Klient také nepotřebuje k poskytnutí avalového úvěru žádné zajištění.

Banky získají výnosy bez použití vlastní likvidity a při vysoké bonitě příjemce úvěru podstupují jen omezené úvěrové riziko. Banky poskytují avalový úvěr jen velmi dobrým klientům. Pokud banka nepokládá klienta za dostatečně solventního, požaduje zajištění.

2.2.3 Lombardní úvěr

Lombardní úvěr je úvěrem krátkodobým. Prolongace nejsou v tomto úvěrovém obchodě běžné. Zní na pevnou částku a poskytuje se na přesně termínovanou lhůtu. Zároveň je poskytován proti zástavě movitých tržně obchodovatelných věcí nebo práv (movitých zástav).

V praxi se uplatňuje nepravý lombardní úvěr, který je poskytován jako kontokorentní úvěr zajištěný prostřednictvím movitých zástav.

Lombardní úvěr je poskytován na pevnou částku a určitou dobu splatnosti, čímž se liší od kontokorentního úvěru zajišťovaného obdobnými prostředky. Výše úvěru se rovná jen určité části ceny, kurzovní nebo nominální hodnoty zástavy. Tím se banka kryje proti možnému snížení ceny nebo poklesu kurzu. Částka úvěru je úročena po celou dobu sjednané lhůty, bez ohledu na její použití dlužníkem.

Pro obchody s lombardními úvěry platí také dodatečná pravidla, která se týkají zástavního práva. Předmětem zástavního práva mohou být práva těžební, autorská, know-how aj. Vlastník je povinen zastavovanou věc předat věřiteli, kterému má příslušet zástavní právo. Předání může proběhnout přímo přivlastněním zástavního předmětu věřitelem, nebo nepřímo, a to přenesením vlastnictví na zástavního věřitele. Předmět zástavy může být uložen také u zastavovatele. Ten potom může s předmětem disponovat jen při účasti zástavního věřitele.

Úvěrové riziko je při lombardním úvěrovém obchodě relativně omezené, neboť jako zástava jsou přijímány jen hodnotné objekty. Pokud cena nebo kurz zástavního objektu v průběhu trvání úvěru klesne, musí mít dlužník k dispozici dodatečné záruky, nebo musí lombardní úvěr převyšující zástavní rámec splatit.

K lombardování jsou nevhodné předměty, které příjemce úvěru stále používá, např. auta, stroje, suroviny, pomocné a provozovací látky.

Lombardní úvěry se zásadně poskytují ke krytí krátkodobých finančních potřeb. Slouží také k financování samotných lombardních objektů. Lombardovatelné jsou jen takové majetkové hodnoty, které jsou vhodné pro předání, hodnotově stabilní a tržně obchodovatelné.

Podle objektu zástavy rozlišujeme lombard cenných papírů, směnečný lombard, zbožní lombard, lombard drahých kovů, faktury a účetní pohledávky a zastavení práva.⁶

Nejsou-li sjednány čisté úrokové sazby, úvěrové náklady se pak skládají z nákladových úroků a úvěrové provize. Speciálními komponenty lombardních úvěrů jsou také případné vedlejší náklady, které vyplývají z úschovy a správy zástavního objektu, případně z jeho zpeněžení.

2.2.4 Spotřební úvěr

Spotřebním úvěrem rozumíme půjčku domácnostem a živnostníkům. Spotřební úvěr patří k nejmladším druhům úvěru. Spotřební úvěry se zpravidla člení na krátkodobé, střednědobé a dlouhodobé.

⁶ Jednotlivé druhy lombardních úvěrů jsou uvedeny v **příloze č. 1**.

2.2.4.1 Krátkodobé spotřební úvěry

Krátkodobé spotřební úvěry nepatří mezi klasické půjčky na pořízení předmětů dlouhodobé spotřeby. Jde především o úvěry dispoziční nebo úvěry z přečerpání účtu. Úvěr je obvykle splácen z pravidelných peněžních příjmů.

Úvěry z přečerpání účtu jsou poskytovány bez účelového vázání. Příjemcem úvěru mohou být plnoleté fyzické osoby s pravidelnými příjmy. Předpokladem dispozičních úvěrů jsou déletrvající obchodní vztahy mezi klientem a bankou, dobrá bonita a pravidelné příjmy. Doba trvání dispozičního úvěru může být stanovena individuálně. Předpokladem tohoto úvěru je smlouva o účtu, ve které jsou taxativně vymezeny okolnosti, za kterých je klient oprávněn čerpat úvěr. Úrokové sazby z dispozičních úvěrů jsou vyšší než u individuálních úvěrových obchodů. Vyšší úroková sazba je dána nutností pozitivního ovlivnění platební morálky klienta a vysokými náklady, které jsou spojeny s tímto úvěrem, např. náklady na poskytnutí úvěru, náklady na prověření a sledování bonity dlužníka, náklady na stálé sledování splácení úvěru.

2.2.4.2 Střednědobé a dlouhodobé spotřební úvěry

Střednědobé a dlouhodobé spotřební úvěry jsou poskytovány převážně příjemcům platů a mezd. Doba splatnosti, výše úvěru a úvěrové náklady jsou stanoveny jednotlivými bankami. Úvěr je umořován pevnými měsíčními splátkami. Použití půjčky může být a nemusí být účelově vázáno.

Jako zajištění úvěru banky požadují ručení třetích osob či právo na obstavení příjmů dlužníka. Zajištění prostřednictvím pořízovaného předmětu, zástava vkladů, postoupení nároků z životního pojištění a příp. zastavení nemovitostí přichází v úvahu jako dodatečné zajištění úvěru, pokud jde o větší půjčky s delší dobou splatnosti.

Společnými znaky spotřebních úvěrů je jednak výše úvěrů, která se pohybuje v desetitisících, výjimečně ve statisících, jednak doba splatnosti, která se pohybuje nejčastěji

mezi šesti měsíci a šesti lety, a náklady spojené s úvěrem, které jsou stanoveny hned na počátku a jsou zahrnuty do měsíčních splátek.

Splácení úvěrů probíhá obvykle anuitním způsobem. Úvěry jsou spláceny měsíčními splátkami, které jsou ve stejné výši, protože zdrojem splácení je měsíční plat. Splátka zahrnuje dílčí splátku půjčky (úmor) a úroků, které závisí na aktuálním zůstatku.

2.2.5 Emisní půjčka

Emisní půjčka se používá k obstarání velkých úvěrů na delší dobu. Je vhodná ke střednědobému a dlouhodobému financování. Jedná se o bankovní úvěr poskytnutý na základě koupě dluhopisů, které emituje dlužník. V dluhopisu se dlužník (emitent) zavazuje splatit přijatý úvěr a vyplácet úroky z něho ve stanovených termínech. Souhrn nominálních hodnot všech dluhopisů je sumou emisní půjčky.

Náklady obsahují nominální úrok, který je dlužník povinen platit po dobu trvání půjčky, dále výlohy spojené s emisí, přípravou a provedením půjčky (odměny a provize bank, náklady na propagaci aj.). Dalšími náklady jsou poplatky, které vznikají při výplatě úroků, konečném zúčtování splátky atd., běžné a jiné náklady.

Splácení může proběhnout jednorázově v termínu splatnosti (pro menší sumu půjčky) nebo postupně (při splácení velké půjčky).

2.2.6 Úvěrový úpis

Úvěrový úpis je používán v případě poskytování střednědobého a dlouhodobého úvěru znějícího na relativně vysoké částky. Úvěrový úpis je vlastně písemná závazková listina. V listině jsou uvedeny podmínky úvěru, výše úvěrové částky, úroková sazba, splatnost úvěru, způsoby jeho čerpání a splácení. Závazková listina je specifickým druhem úvěrové smlouvy a také důkazem, že pohledávka byla potvrzena. Závazková listina není cenným papírem,

a proto neumožňuje převedení úvěrové pohledávky jako v případě dluhopisu na jiného majitele na kapitálovém trhu. Její prodej před lhůtou splatnosti je možný pouze cessí.

Střednědobé a dlouhodobé úvěry na základě závazkové nebo dlužní listiny do určité výše poskytuje zpravidla jediná banka, avšak k poskytování větších objemů těchto půjček se obvykle sdružuje více bank do klubů a konsorcií.

Klub bank tvoří menší skupina bank, kde se všichni účastníci podílejí na úvěru stejným dílem. Jedna banka je bankou vedoucí, reprezentuje klub a zprostředkovává úvěry.

Konsorcium tvoří také skupina bank. Včele konsorcia je vedoucí banka (zpravidla prestižní renomovaná velká banka), která se podílí největší částkou na úvěru, reprezentuje konsorcium a obstarává všechny činnosti spojené s poskytováním úvěru. Vedle vedoucí banky je v konsorciu skupina řídících bank, které se podílejí na úvěru většími částkami. Dále tam je skupina ostatních bank, které se podílejí částkami menšími. Obdobou konsorcia je syndikát.

Jednou z předností úvěrového úpisu je rychlejší a pružnější provedení zkoušky úvěrové způsobilosti dlužníka, protože o hospodářské situaci dlužníka je informována jen úvěrující banka a nikoli širší veřejnost finančních investorů jako u dluhopisové emise.

2.2.7 Konsorciální úvěr

Konsorciální úvěr, jak už jsem se zmiňovala, je poskytován společně - podílově s jinými bankami sdruženými v konsorciu. Jde o peněžní střednědobé a dlouhodobé úvěry (převážně investiční úvěry). Konsorciální úvěr se užívá, pokud daný úvěr není jedna banka schopna nebo ochotna samostatně půjčit. Je poskytován klientům s velkou potřebou financování, kterou zpravidla nelze pokrýt jedinou bankou bez ohrožení jejího úvěrového portfolia. Konsorciální úvěr omezuje riziko banky tím, že zapojí jiné banky. Všechny zúčastněné banky

společně prověřují bonitu klienta. Touto formou úvěru se riziko diverzifikuje mezi zúčastněné banky.⁷

Vedoucí banka zodpovídá jednak za jednání a udržování obchodního spojení s klientem, jednak za zpracování dokumentace, za shromáždění úvěrových zdrojů od členů konsorcia, za poskytnutí úvěru z těchto zdrojů a za příjem splátek a úroků a jejich rozdělení mezi členy konsorcia. Ostatní členové konsorcia nemusí být v přímém obchodním spojení s klientem.

Úvěrové riziko každého člena konsorcia se rovná výši jeho účasti. To platí i pro vedoucí banku.

2.2.8 Hypoteční úvěr

Hypoteční (hypotekární) úvěr je dlouhodobým úvěrem, který je poskytován na zástavu nemovitého majetku – pozemků, staveb apod. Slovo „hypotéka“ pochází z řečtiny a vyjadřuje pojem „podklad, podložení“. Hypoteční úvěr umožňuje věřiteli, aby z exekučního prodeje nemovitosti kryl přednostně před ostatními věřiteli svou pohledávku, pokud dlužník ve stanovené lhůtě nesplatí dluh s úroky. Po splacení půjčky se vlastnictví vrací dlužníkovi.

Hypotéka se obvykle zřizuje na základě smlouvy dlužním úpisem, resp. jeho zápisem do katastrálních nebo pozemkových knih.

Účelem zřizování hypotečního úvěru může být např. stavba nemovitosti, obytné budovy, budovy k podnikání, nákup domu, pozemku nebo vyplacení dědického podílu.

Úvěrové podmínky se liší rámcem poskytovaného úvěru, splatností úvěru i cenou úvěru. Důvodem odlišností jsou různé účely, ke kterým je úvěr poskytován, různé úvěrové objekty. Postupy poskytování, úročení a splacení hypotečního úvěru jsou komplikovanější nejen ve srovnání s krátkodobými úvěry, ale i s úvěry střednědobými a dlouhodobými.

⁷ Bankovní konsorcium bylo již výše zmíněno.

Vztahy při zřizování hypoték podléhají právním normám. V praxi jsou také často komplikované vlastnické vztahy k nemovitostem. Na majetku mohou například již nějaké hypotéky existovat, když se zřizuje další apod. Proto je velmi důležité, aby se v bankách touto úvěrovou činností zabývali specialisté.

Klient, který chce získat hypoteční úvěr od banky, musí nejprve vyhotovit žádost o úvěr. K žádosti o úvěr klient přiloží doklad o vlastnictví nemovitosti výpisem z úředních knih (katastrálních apod.) včetně jejich event. zatížení hypotékami. Banka doklad posoudí a rozhodne, zda žádosti vyhoví nebo ji zamítne. Je-li nemovitost zatížena více hypotékami či jinými břemeny, nebo se jedná o obtížně prodejnou nemovitost, nebo byly-li vůči žadateli o úvěr v minulosti vedeny exekuce, může žadatel o úvěr očekávat jeho zamítnutí.

Pokud dá banka klientovi úvěrový příslib, zpravidla nezávazný, k dalšímu jednání si pak vyžádá doklady o ceně nemovitosti, např. kupní smlouvu, již dříve provedené odhady a ocenění nemovitosti, doklady o dosavadním placení daní a jiných povinností spojených s nemovitostí, např. platební výměr k pozemkové a domovní dani a doklady o jejich zaplacení, doklady o výnosu nemovitostí, např. existují-li nájemní smlouvy a jde-li o stavební hypoteční úvěr, vyžadují se stavební povolení, úředně schválené plány a rozpočty aj. Banky dále provádějí vlastní odhad ceny nemovitosti buď svými odborníky nebo za pomoci soudních znalců.

Banka také před poskytnutím hypotečního úvěru vyžaduje uzavření pojistky na nemovitost a její vinkulaci ve prospěch banky a na její souhlas. Dále banka sdělí způsob proplacení úvěrové částky (jednorázově, postupně atd.), určí další podrobnosti hypoteční půjčky a žádá předání dlužní listiny.

Hypoteční úvěr je poskytován na část ceny zastavené nemovitosti. V České republice je to zpravidla do výše 70 % ceny zastavené nemovitosti. Hypoteční úvěry jsou poskytovány na dlouhou dobu splatnosti, nejčastěji na patnáct, dvacet či třicet let.

Splátky jsou rozloženy na dlouhé období, což je výhodou tohoto úvěru. Avšak čím delší je doba splácení, tím vyšší jsou náklady na úročení pro dlužníka. Dlouhou dobou splácení

bance roste i míra inflačního rizika, rizika změn úrokových sazeb, úvěrového a měnového rizika. Splácení úvěru může být jednorázové, postupné (nejčastěji), nebo je možná kombinace obou způsobů. Při jednorázovém splacení platí dlužník do doby splatnosti úvěru jen úroky. V den splatnosti úvěru dojde ze strany dlužníka k jednorázovému splacení celé jistiny hypotečního úvěru. Výše splátek závisí na dohodě mezi bankou a dlužníkem. Dohoda se opírá o finanční kalkulace a reálné možnosti klienta. Přihlíží se i ke změnám úrokových sazeb, inflačnímu vývoji apod.

Po splacení úvěru a nákladů s ním spojených banka předá dlužníkovi potvrzení o zaplacení a výslovný souhlas k výmazu zástavního práva (hypotéky) z katastrální (pozemkové aj.) knihy.

Výhodou je především možnost získání velkého objemu peněžních prostředků a poměrně dlouhá doba splácení.

Nevýhodou je váznutí hypotéky jako břemene na nemovitosti po celou dobu trvání úvěrového vztahu, a to i tehdy, kdy už dlužník bance splatil velkou část svého dluhu, z čehož vyplývá, že pokud by dlužník potřeboval jistit hypotékou např. úvěr u jiné banky, byla by jeho situace ztížená.

Pokud dlužník plní podmínky úvěrové smlouvy, banka úvěr vypovědět nemůže. Nemůže-li dlužník dočasně splácet dluh, banky hledají možnosti restrukturalizace úvěru nebo změny podmínky, jimiž lze umožnit dlužníku odklad splátek.

2.2.9 Sanační úvěr

Sanační úvěr je odvozen od slova sanace. Sanace (pocházející z latiny) vyjadřuje ozdravení. Sanační úvěr je používán k realizaci souhrnu opatření, která mají odstranit ztráty nebo celkový nepříznivý hospodářský stav podniku. Tímto úvěrem banky pomáhají financovat náklady ozdravných aktivit, nápravných opatření, likvidity a záchrany hospodářské existence podniku.

Sanační úvěr je zpravidla poskytován na dobu delší než jeden rok. Jedná se tedy o úvěr střednědobý až dlouhodobý.

Podmínky pro poskytnutí úvěru jsou individualizovány. Banky v tomto případě věnují velkou pozornost kvalitě úvěrového zajištění. Úvěr může být zajištěn hypotékou, různými zástavami, zárukami apod. Banky také velmi intenzivně kontrolují dodržování úvěrových podmínek.

2.3 Úrok jako cena peněz⁸

Důležité místo v obchodě s penězi zaujímá cena peněz, úrok.

Věřitel má právo požadovat za půjčené peníze úrok jako cenu za „prodané“ volné peněžní prostředky. Úrok je na jedné straně nákladem výpůjčky (pro dlužníka = toho, kdo nakupuje dluh) a na straně druhé je výnosem (pro věřitele = toho, kdo výpůjčku poskytl).

Úroky z poskytnutých úvěrů označujeme jako úroky *aktivní*, což jsou úroky z úvěrových obchodů, *výnosové*, což jsou výnosy získané z poskytnutých úvěrových prostředků a *přijaté*.

Činnost finančního zprostředkovatele je pro banky přínosná, pokud získávají peněžní zdroje levněji, než je půjčují. Proto jsou úroky z vkladů vždy nižší než úroky z úvěrů.

Úrokovou marží rozumíme jednak rozdíl mezi přijatými úroky a vyplacenými úroky, jednak také rozdíly úrokových měr mezi bankami. Úroková marže je hlavním zdrojem hrubého zisku většiny bank.

⁸ Ladorová A.; Jáčová H.; Nesládková M.: Obchodní bankovníctví. Technická univerzita v Liberci 2002.

2.3.1 Základní úrokové míry úvěru

Úroková míra vyjadřuje podíl úroku na zapůjčené částce, jistině. Jde o poměr úroku k velikosti zapůjčené peněžní sumy. Nejčastěji se úroková míra vyjadřuje v procentech za jeden rok (označení p.a. tj. per annum). Úroková míra je měřítkem pro stanovení výše úrokové částky. V praxi se často užívá termín úroková sazba. Úrokové míry jsou v praxi pozorně sledované ekonomické veličiny. Působí na rozhodování ekonomických subjektů o použití jejich důchodů.

Nominální úroková míra⁹ je úroková míra bez ohledu na očekávanou inflaci.

Reálná úroková míra je nominální úroková míra po odečtení míry očekávané inflace. Reálná úroková míra odráží náklady a výnosy půjček, dluhů a úvěrů přesněji než nominální úroková míra.¹⁰

Banky obvykle používají pevné a pohyblivé úrokové sazby. Pevné úrokové sazby jsou neměnné po celou dobu trvání daného bankovního obchodu a vycházejí z ceny zdrojů a z konkrétních obchodních případů, rizik s nimi spojených, z posouzení bonity dlužníka, z kvality záruk, z délky doby trvání bankovního obchodu apod. Jsou vhodné pro krátkodobé obchodní případy. Pohyblivé úrokové sazby vycházejí opět z konkrétních obchodních případů, rizik s nimi spojených, z posouzení bonity dlužníka, z kvality záruk apod., ze základní úrokové sazby centrální banky a ze sazeb na mezibankovním trhu (PRIBOR, LIBOR apod.). Pro banku i klienta jsou pohyblivé úrokové sazby méně rizikové, pokud dojde k výraznějším pohybům úrokových sazeb. Byla-li by stanovena u poskytnutého úvěru pevná úroková sazba a v budoucnu by došlo k poklesu úrokových sazeb na trhu, vzniklý rozdíl by pak byl výnosem pro banku a ztrátou pro klienta. V případě, že by v budoucnu došlo naopak ke zvýšení úrokových sazeb na trhu, byl by vzniklý rozdíl mezi úrokovými sazbami výnosem pro klienta a ztrátou pro banku.

⁹ Druhy nominálních úrokových měr, faktory ovlivňující bankovní úrokové sazby a vlivy na změny úrokových měr obchodních bank jsou uvedeny v **příloze č. 2**.

¹⁰ Závislost nominální a reálné úrokové míry formuloval americký ekonom a peněžní teoretik **Irving Fisher**.

3. Úvěrový proces a řízení úvěrového rizika¹¹

3.1 Úvěrový proces

Poskytnutí, čerpání a splácení úvěru představuje celý proces vzájemně provázaných činností.

3.1.1 Žádost o poskytnutí úvěru

Klient, který chce čerpat úvěr, se musí obrátit na banku se žádostí o jeho poskytnutí. Ústní i písemná žádost o úvěr slouží k prověření úvěruhodnosti a úvěruschopnosti příjemce úvěru, pro uzavření smlouvy o úvěru a o zajištění úvěru.

Klient nejprve navštíví banku, od které chce úvěr čerpat. V rámci této návštěvy se projednává výše úvěru, jeho předpokládané splácení, účel a druh úvěru a nabízené a požadované záruky.

V písemné žádosti o poskytnutí úvěru se obvykle uvádějí údaje o klientovi (název podniku či jméno a příjmení fyzické osoby, adresa apod.), předmět podnikatelské činnosti, doklad o právní subjektivitě, požadovaný druh úvěru, částka a měna úvěru, data předpokládaného čerpání úvěru (kdy a jakým způsobem), způsob splácení úvěru a data předpokládaného splácení, způsob zajištění úvěru, účel použití, doba splatnosti úvěru, podnikatelský záměr, rozbor stávající a očekávané finanční a důchodové situace na dobu trvání úvěru a údaje o čerpaných úvěrech a event. o obchodních spojeních s jinými bankami.

Banka poté zkoumá žádost o poskytnutí úvěru z hlediska úvěruschopnosti klienta, tj. jeho způsobilosti uzavírat právoplatné úvěrové obchody, a podle úvěruhodnosti klienta, tj. jeho schopnosti plnit závazky z úvěrového vztahu.¹² V rámci úvěrové schopnosti dlužníka, který je soukromou právnickou nebo fyzickou osobou, banka posuzuje právní poměry (předložení

¹¹ Bartošek K.; Felsbergová D.; Jaroš P.: Bankovníctví v České republice. Bankovní institut, Praha 1998; Šenkýřová B. a kol.: Bankovníctví II. Grada Publishing, Praha 1998.

¹² Kritéria hodnocení pro posouzení žádosti se mohou u jednotlivých bank lišit.

výpisu z obchodního rejstříku, živnostenského oprávnění aj.), majetkové poměry žadatele o úvěr, jeho osobní důvěryhodnost (goodwill), hospodářskou situaci (postavení na trhu, obchodní obrat, rentabilitu, platební schopnost aj.), a posuzuje rizika, která pro ni vznikají poskytnutím úvěru. Důležité jsou i oprávněné osoby k zastupování podniku, se kterými banka může uzavírat dohody a smlouvy. Tyto osoby jmenuje vlastník nebo statutární orgán klienta žádajícího o úvěr. Bankou hodnocený podnikatelský projekt slouží k posouzení budoucího vývoje podniku. Na základě prozkoumání úvěrové způsobilosti klienta banka mnohdy limituje úvěr – stanoví maximální možnou hranici úvěru, kterou je ochotna klientovi poskytnout.

Smyslem zajištění úvěru je zamezení možných ztrát banky, pokud se klient dostane do platební neschopnosti. Při posuzování zajištění musejí banky zvážit soudní vymahatelnost práva banky k předmětu zajištění, objektivitu ocenění předmětu zajištění, likviditu zajištění, stabilitu hodnoty předmětu a možnost kontroly prostřednictvím dokumentace a bezpečného uložení předmětu zajištění. Nejčastějším typem zajištění úvěru je ručení třetí osoby (více osob), přijatá bankovní záruka, avalovaná směnka a zástavní práva k věcem nemovitým, movitým, k pohledávkám a cenným papírům.¹³

Způsob splácení, termíny splátek a termíny úhrady úroků jsou sjednávány při uzavírání úvěrové smlouvy. Formy splácení úvěru jsou závislé především na druhu úvěru a jeho účelu, na průběhu provozního cyklu či sezónnosti apod. Může být dohodnuto, že úvěr lze splatit jednorázovou splátkou, v několika splátkách, a to pravidelných nebo nepravidelných. Splátky úvěrů bance se dělí na běžné a anuitní. Pro běžné splátky je charakteristické, že splátky úvěru a úroku jsou vyčísleny zvlášť a mohou se splácet samostatně nebo dohromady. Výše úroků se mění dle zůstatku úvěru. Pokud je ve splátce zahrnut úrok a úmor úvěru současně a celková splátka je ve stále stejné výši, hovoříme o anuitní splátce úvěru.

Na základě posouzení úvěruschopnosti a úvěruhodnosti klienta, posouzení záruk, zvážení způsobu splácení úvěru a stanovení ceny úvěru vypracují pracovníci banky návrh na poskytnutí úvěru. Ten je předložen k posouzení úvěrové komisi příslušné pobočky

¹³ Způsoby zajištění úvěru jsou blíže uvedeny v **příloze č. 3**.

(centrály). Pokud se banka rozhodne úvěr klientovi poskytnout, musí s ním uzavřít úvěrovou smlouvu. V úvěrové smlouvě nesmí chybět závazek banky poskytnout klientovi úvěr v určité výši, závazek dlužníka splatit úvěr včetně úroků ve stanovených termínech, úroková sazba a účel úvěru, podmínky čerpání úvěru, číslo účtu, na který je úvěr poskytnut, a způsob zajištění úvěru, event. sankce při neplnění podmínek poskytnutí úvěru.

Po poskytnutí úvěru banka provádí ve stanovených termínech kontrolu plnění úvěrových podmínek. Kontroluje především schopnost klienta dostát svým peněžním závazkům, zda je úvěr čerpán ke sjednanému účelu, celkovou finanční situaci klienta (z účetních a statistických výkazů) a plnění dalších podmínek stanovených bankou. Na základě kontroly je vypracováno hodnocení plnění úvěrové smlouvy. Při prokázání nedostatků přikročí banka k nápravným či sankčním opatřením.

Je-li ohrožena návratnost úvěru, banka zvažuje, zda pokračovat v úvěru, zmrazit úvěr, žádat jeho okamžité splacení, nebo zda odložit splátky úroků. Někdy banka musí přistoupit k realizaci záruk nebo k vyhlášení konkurzního řízení, je-li klient zcela nesolventní.

3.2 Řízení úvěrového rizika

3.2.1 Rizika bankovních obchodů

O riziku hovoříme, když určitý jev nastává s jistou mírou pravděpodobnosti. Objektivním měřítkem rizika jsou statistické metody – ukazatelé rozptylu a směrodatné odchylky. Míra rizika se liší u různých druhů bankovních obchodů.

Celkové riziko můžeme rozdělit na riziko systémové (objektivní), které je dáno politickým a ekonomickým prostředím (zákonodárstvím, ekonomickým cyklem, inflací apod.), a riziko jedinečné (individuální, subjektivní), které je spojeno s klientem a druhem transakce. Banka mu předchází obezřetností a opatrností při provádění obchodů, diverzifikací transakcí, vytvářením rezerv apod.

Rizika můžeme dále členit na aktivní a pasivní. Aktivní úvěrové riziko je riziko, že poskytnuté úvěry nebudou splaceny včas anebo nebudou splaceny vůbec. Vybranými dílčími aktivními úvěrovými riziky jsou rizika bonity dlužníka, rizika zajištění a rizika likvidity (zpoždění splátek). Pasivní úvěrové riziko je riziko, že peníze, které banka dostala k dispozici od klientů ve formě deposit, budou klienti požadovat dříve, než banka očekává.

Hlavními riziky, které banky v rámci úvěrových obchodů podstupují, jsou především rizika úvěrová (dlužnická), úroková, likvidní, provozní, ze spekulací a podvodů, poradenská, politická, měnová, dodavatelská a další.

3.2.2 Řízení rizika¹⁴

Pokud chtějí banky obstát v konkurenčním prostředí, musí držet rizika v určitých mezích, disponovat dostatečnou likviditou a dosahovat výnosnosti, která je přiměřená tržní úrokové míře. Pro banky je tedy důležité předcházet rizikům, zachovávat likviditu a udržet si ekonomické postavení v konkurenčním prostředí. Obvykle platí, že čím větší je riziko, tím menší je bezpečnost a naopak. Příčiny rizik v bankovním obchodě jsou různé. Jejich následky se však odrážejí ve zvýšených nákladech, a tím i nižším zisku.

Banky organizují vnitřní dohled a kontrolují své aktivity. Na tomto základě pak stanovují politiku řízení rizik. Banky pro svou bezpečnost dále řídí vlastní prostředky, depozita, provoz banky a rentabilitu.

Z výše zmíněných rizik je však pro banku nejdůležitější sledování rizika bonity dlužníka. Opatření proti působení rizika bonity dlužníků jsou globální a jednotlivá. *Globální* opatření vycházejí z možných ztrát, cílem je zamezit tomu, aby z důvodu těchto ztrát byla ohrožena existence banky. Globální opatření zahrnují tvorbu rezerv pro úhradu ztráty, která vyplývá z rizika bonity dlužníka, diverzifikaci úvěrového rizika, tj. rozčlenění úvěrového rizika do různých odvětví, regionů, druhů úvěrů apod., zabránění tomu, aby úvěrová angažovanost vůči jednomu dlužníkovi či jedné skupině dlužníků nepřesahovala určitou částku

¹⁴ Vyhláška ČNB č. 333/2002, kterou se stanoví pravidla obezřetného podnikání ovládajících osob na konsolidovaném základě.

(10 % základního kapitálu). Účelem *jednotlivých* opatření je sledovat konkrétní úvěrové vztahy, a to rozsáhlými prověrkami úvěruhodnosti dlužníka, požadováním adekvátního zajištění úvěru a sledováním poskytnutých úvěrů, tj. průběžným prověřováním úvěruhodnosti dlužníka.

4. Nabídka úvěrových produktů Komerční banky, a. s.

4.1 Základní informace o Komerční bance, a. s.¹⁵

Komerční banka patří k jedné z nejvýznamnějších bankovních institucí nejen v České republice, ale i v oblasti střední a východní Evropy. V roce 1992 byla transformována ze státního peněžního ústavu na akciovou společnost. Vznikla zápisem do obchodního rejstříku, který byl proveden 5. března 1992. V říjnu roku 2001 byl úspěšně dokončen privatizační proces a skupina Komerční banky včetně jejích dceřiných společností se stala součástí francouzské finanční skupiny Société Générale (dále jen SG). SG vlastní přibližně 60 % akcií KB. K 1. dubnu 2002 KB koupila část podniku SG pobočku Praha. Komerční banka, a. s. sídlí v Praze 1. Finanční skupinu KB tvoří: Investiční kapitálová společnost Komerční banky, a. s. (IKS KB, a. s.), Penzijní fond KB, a. s., Komerční pojišťovna, a. s., Komerční banka Bratislava, a. s., Všeobecná stavební spořitelna Komerční banky, a. s. (VSS KB, a. s.), CAC LEASING, a. s., MUZO, a. s., Factoring KB, a. s., ASIS, a.s., Reflexim, a. s., Czech Banking Credit Bureau, a. s., ALL IN, a.s., v likvidaci, CAC LEASING Slovakia, a. s. a Komerční Finance, B.V.

KB disponuje sítí více než tři stovek (331) obchodních míst na území České republiky a zaujímá významné místo na českém finančním trhu. Zajišťuje tak obsluhu jednoho a čtvrt milionu klientů z řad občanů i podniků.

Skupina Komerční banky poskytuje svým klientům komplexní služby v oblasti drobného, podnikového a investičního bankovníctví. V oblasti drobného bankovníctví KB nabízí fyzickým osobám a malým podnikům depozitní a úvěrové produkty, platební služby, služby elektronického bankovníctví a další služby dle potřeb klienta. Oblast podnikového a investičního bankovníctví zahrnuje obsluhu středních a velkých podniků a municipalit. Těmto klientům jsou poskytovány platební služby, financování a úvěrování průmyslu, obchodu a jiných oborů národního hospodářství. Dále je poskytován leasing, factoring, správa aktiv, služby kapitálového a peněžního trhu, služby v oblasti mezinárodního bankovníctví, finanční poradenství, v jehož rámci se posuzuje finanční zabezpečení daných projektů a

¹⁵ Výroční zpráva Komerční banky, a.s. za rok 2002.

doporučuje se vhodný druh a struktura finančních zdrojů, a další služby dle individuálních potřeb klienta. Klienti KB díky tomu mohou tzv. pod „jednou střechou“ zadat platební (trvalý) příkaz, vybrat či uložit své peněžní prostředky, sjednat úvěrovou smlouvu, sjednat leasingovou smlouvu, uzavřít pojištění, smlouvu o stavebním spoření apod.

4.2 Řízení kreditních rizik a hodnocení úvěrů v Komerční bance, a. s.¹⁶

4.2.1 Poslání a organizace řízení rizik

KB má vlastní úsek Řízení rizik. Hlavním posláním tohoto úseku je přispívat k rozvoji obchodních aktivit a ke zvýšení výnosů KB prostřednictvím implementace efektivního procesu řízení rizik. V souladu s principy ČNB a SG je funkcí úseku Řízení rizik posuzovat a schvalovat rizika, zodpovědnost za přijatá rizika nesou vždy obchodní útvary. Úsek Řízení rizik je složen z odboru Řízení kreditních rizik¹⁷, který je zaměřen na monitorování, analýzy a na podávání celkového přehledu o úvěrovém riziku; z odboru Schvalování kreditních rizik, který analyzuje, hodnotí a řídí strukturu financování podnikatelských subjektů KB (kromě finančních institucí); z odboru Řízení tržních rizik, který je zodpovědný za tržní rizika (úroková, devizová, akciová, rizika likvidity apod.), za úvěrová rizika finančních institucí a za monitorování rizik na finančním trhu. Dále se úsek Řízení rizik skládá z odboru Rizikových úvěrů, který mimo jiné připravuje řešení pro klienty s ohroženými úvěry a sleduje vývoj klientů s ohroženou angažovaností; z odboru Speciálních obchodů, který především optimalizuje proces vymáhání, aby byla zajištěna ochrana zájmů KB; a z útvaru Hlavního ekonoma, který analyzuje makroekonomické trendy, vypracovává měsíční analýzy ekonomických trendů a čtvrtletně posuzuje ekonomiku České republiky pro rozhodování v rámci Finanční skupiny Komerční banky.

¹⁶ Výroční zpráva Komerční banky, a. s. za rok 2002.

¹⁷ Kreditní riziko můžeme definovat jako riziko ztráty KB plynoucí z realizace aktivních obchodů s klienty, pokud klient nedostojí svým závazkům podle smlouvy.

4.2.2 Některé obecné zásady řízení kreditních rizik¹⁸

V KB je dodržována zásada oddělení neslučitelných funkcí. Útvary řízení rizik jsou podřízeny jinému členu představenstva než obchodní útvary. V KB je nezávisle na obchodních útvarech prováděno řízení kreditního rizika, schvalování limitů a kontrola jejich dodržování, schvalování systémů a metod pro oceňování zajištění, uvolňování poskytnutých finančních prostředků a tvorba zpráv (reportingu) pro vedení banky. Rizikovitost klienta a obchodu je vždy posuzována i z hlediska opatření proti legalizaci výnosů z trestné činnosti s cílem omezit riziko účasti KB na takových obchodech.¹⁹ KB měří riziko protistrany pomocí ratingu na základě kvantitativních (finančních výkazů podniku) a kvalitativních (dána hodnocením finančních analytiků) kritérií, která se odvíjejí od typu klienta (zda se jedná o fyzickou osobu, výrobní podnik, leasingovou společnost, municipalitu apod.) a od velikosti (obratu) klienta. Rating klienta pak slouží k propočtu očekávaných rizikových nákladů s přihlédnutím k typu úvěrového produktu a zajištění. KB využívá i hodnocení externích ratingových agentur. KB speciálně sleduje koncentrace úvěrového rizika dle odvětví a v ekonomicky spjatých skupinách klientů.

Během roku 2002 probíhal proces harmonizace standardů řízení rizik KB se standardy SG. Jedním z nejdůležitějších kroků byl vývoj nástroje pro oceňování klientských rizik.²⁰ V rámci tohoto nástroje byla provedena centralizace klientských dat, čímž se podařilo vybudovat základ pro komplexnější posouzení rizika klienta.

V roce 2002 byl také dokončen proces zavádění mezibankovního úvěrového registru klientů-fyzických osob na území České republiky. Provoz úvěrového registru byl zahájen v červnu roku 2002. KB rozšiřuje jeho využití v úvěrovém procesu. Od listopadu 2002 probíhá pod patronací České národní banky také proces zavádění úvěrového registru klientů-právnických osob. Úvěrový registr má za úkol rozšířit možnost identifikace klientů se špatnou úvěrovou historií. KB klade velký důraz i na vymáhání nebonitních úvěrů, které pocházejí z období před privatizací banky.

¹⁸ Opatření ČNB č. 3/2002 o řízení úvěrového rizika v bankách, Vyhláška ČNB č. 333/2002, kterou se stanoví pravidla obezřetného podnikání ovládajících osob na konsolidovaném základě.

¹⁹ Zásady prevence proti praní špinavých peněz jsou zpracovány KB v souladu s platnými právními předpisy, zejména zákonem č. 61/1996 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti.

²⁰ Materiál týkající se standardů řízení rizik mi KB nedala k dispozici (jedná se o interní předpisy KB).

I oblast hodnocení bankou poskytovaných úvěrů prošla v období roku 2002 změnami. KB se v rámci hodnocení nově poskytovaných úvěrů zaměřila na zlepšení efektivnosti úvěrového procesu. Došlo k reorganizaci divize schvalování úvěrů na centrále i v regionálních složkách. Tyto změny přinesly KB řadu výhod, jako je např. pružnější proces schvalování úvěrů nebo zkrácení schvalovacích lhůt.

4.2.3 Cíl systému měření, monitorování a vykazování kreditních rizik

Cílem měření, monitorování a vykazování kreditních rizik je zajistit nezávislý a realistický pohled na kreditní rizika pro útvary řízení rizik, regiony, členy vedení banky a představenstvo. Dalším cílem je monitorovat kreditní rizika, efektivitu úvěrového procesu, kvalitu úvěrů, hodnotu zástavy, zvýšení rizik, rychle identifikovat zhoršení, doporučovat odpovídající opatření a zajistit odpovídající úroveň opravných položek a rezerv.

4.2.4 Nástroje hodnocení a sledování kreditního rizika

KB hodnotí úvěry jednak z hlediska výnosnosti, jednak z hlediska návratnosti úvěru (schopnosti klienta úvěr splatit), v rámci něhož KB hodnotí historii klienta, jeho bonitu, perspektivu klienta apod. Útvar Řízení rizik v KB pracuje s různými nástroji, které se používají pro hodnocení a sledování kreditního rizika. Mezi nejdůležitější nástroje bych zařadila Registr rizikových subjektů, který je databází negativních informací o klientech; Registr klientů, který je databází vytvořenou na základě informací poskytovaných bankami o bonitě a důvěryhodnosti klientů²¹; systém skóringu/ratingu, což je vnitřní nástroj KB pro hodnocení rizika klienta, je založen na matematicko-statistických modelech, které hodnotí údaje bankou vyžadované. Skóring chování klienta hodnotí platební disciplínu v poslední době, parametry obchodu a historii transakcí účtů klienta. Jedním z důležitých nástrojů je i Evidence rizikových zpráv, která umožňuje z pobočkové sítě i z centrály vkládat ověřené negativní informace o klientech do centrálního úložiště. Za zmínku stojí ještě Zvláštní

²¹ Tento registr je zaměřen na fyzické osoby-občany a fyzické osoby-podnikatele, poskytuje pozitivní i negativní informace.

seznamy, které umožňují vyhledávat osoby podezřelé z terorismu. Slouží k prověření osob, které žádají o otevření účtu či o provedení určitých transakcí.

4.2.5 Konkrétní výhody, nevýhody a rizika úvěrových obchodů pro KB a klienty

Poskytování úvěrů je pro KB výhodné, protože je to obchod, v rámci kterého má KB zisk především z úroků, dále z poplatků za provedené transakce, z poplatků za vedení účtu apod. S úvěrovým portfoliem KB jsou spojena některá rizika, která však předem nemohou být přesně určena. Poskytne-li banka úvěr, vystavuje se tím určitým rizikům, z nichž nejpodstatnější je riziko nesplácení úvěru klientem-úvěrové (kreditní) riziko. Dalšími riziky jsou pak úroková, likvidní, provozní rizika, rizika ze spekulací a podvodů, poradenská, politická, měnová a další rizika. KB se podobně jako ostatní banky zajišťuje proti rizikům tím, že požaduje u velké části nabízených úvěrů jejich zajištění pro pokrytí nepředvídaných rizik. Dále KB hodnotí klienta před poskytnutím úvěru a poté ho průběžně monitoruje. Bankou vyhodnocené riziko se promítá v úrokové sazbě a v obchodních podmínkách vkládaných do smlouvy s klientem. Proti riziku nesplácení úvěrů se KB zajišťuje vytvářením opravných položek. Pokud nastane situace, že Komerční bankou poskytnutý úvěr není zajištěný a klient tento úvěr nesplácí, KB přichází na pomoc Trestní zákoník. KB se může splacení úvěru domáhat soudně. KB si také vytváří rezervy na ztráty z úvěrů. K 31. 12. 2002 byl zůstatek této rezervy přibližně 6,6 miliardy Kč, což činí přibližně 5,4 % z čistých úvěrů (úvěrů po odečtení opravných položek) poskytnutých Komerční bankou klientům. Tato rezerva slouží k pokrytí rizik, která se mohou vyskytovat v úvěrovém portfoliu KB, nemohou však být přesně určena.

Pro klienty mají úvěry také své výhody. Zjednodušeně můžeme říci, že úvěr klientům umožňuje realizovat jejich obchodní či jiné záměry. O konkrétních výhodách pro klienty bude pojednáno u jednotlivých typů úvěrů. Ale i klient podstupuje určitá rizika, čerpá-li úvěr od banky. Nesplácí-li klient úvěr, přijde o věc, která je předmětem zajištění úvěru. Nebo může nastat situace, že banka zkrachuje. Správce konkurzní podstaty pak prohlásí úvěry za splatné, což může být pro klienta ekonomicky tíživé, zejména nemá-li k dispozici dostatek peněžních prostředků, aby úvěr splatil.

4.3 Vybrané úvěry poskytované Komerční bankou²²

KB nabízí celou řadu úvěrových produktů. Nabídka KB zahrnuje úvěry korunové i v cizí měně, krátkodobé, střednědobé i dlouhodobé. Konkrétní podmínky, jako způsob úročení, výše úrokových sazeb a splátkový režim, jsou sjednávány individuálně. Nabízené úvěry umožňují překonat nedostatek finančních prostředků podniků, institucí, obcí a občanů. Úvěry mohou být použity na financování služeb, nákupů předmětů a zařízení, potřeb klientů apod.

Čisté úvěry poskytnuté klientům Komerční bankou (po odečtení opravných položek) ke konci roku 2002 činily 121,2 miliardy Kč, což představovalo 27,2 % z bilanční sumy k 31. 12. 2002. V roce 2002 byl zaznamenán pokles v objemu poskytnutých úvěrů o 10,4 % oproti konci roku 2001. Pokles úvěrů byl způsoben především poklesem podnikatelských úvěrů v důsledku úspěšného vymáhání nebonitních úvěrů. Významný růst zaznamenaly úvěry občanům. Hypoteční úvěry vzrostly oproti konci roku 2001 na 18,3 miliardy Kč, tedy o 29,2 %. Na čistých poskytnutých úvěrech v roce 2002 se podílely přibližně 15,1 % a představovaly 4,1 % bilanční sumy k 31. 12. 2002. Spotřebitelské úvěry vzrostly ve stejném období o 28 % na 7,7 miliardy Kč. V roce 2002 spotřebitelské úvěry představovaly přibližně 6,4 % čistých úvěrů poskytnutých v tomto roce a 1,7 % bilanční sumy k 31. 12. 2002.

Podíl standardních úvěrů na celkových úvěrech se v roce 2002 zvýšil o 8,5 % na 64,4 % a podíl úvěrů pod zvláštní kontrolou poklesl o 7,2 % na 19,1 %.

4.3.1 Zdroje úvěrů

Chceme-li zjistit zdroje úvěrů KB, musíme se zaměřit na její rozvahu²³. Aktiva rozvahy představují majetek banky a pasiva představují zdroje jeho krytí. Jednou z položek aktiv jsou pohledávky za klienty, popř. za bankami a za družstevními záložnami a jejich členy. Tyto pohledávky představují, mimo jiné, Komerční bankou poskytnuté úvěry. Zdroje úvěrů pak musíme hledat v pasivech rozvahy. Poskytnuté úvěry jsou z velké části kryté vklady klientů,

²² Internetové stránky Komerční banky, a. s. www.kb.cz; přílohové letáky od KB, a. s.; konzultace v KB, a. s.

²³ Nekonsolidovaná rozvaha KB k 31. prosinci 2002 viz **příloha 4**.

bank, družstevních záložen a jejich členů. KB také emituje dluhové cenné papíry. Peněžní prostředky získané z emisí cenných papírů pak také slouží jako zdroje pro poskytnutí úvěrů. Relativně levné dlouhodobé zdroje pro hypoteční úvěry může KB získat vydáváním hypotečních zástavních listů. KB dále vytváří opravné položky a rezervy, kterými se jistí proti riziku nesplacení úvěrů.

V následujících podkapitolách shrnu základní charakteristiky vybraných úvěrů, které KB nabízí svým klientům. V první části se zaměřím na úvěry pro podniky, instituce a obce. Blíže budu charakterizovat úvěr na nákup akcií nebo podílu v obchodní společnosti, úvěr na oběžné prostředky, úvěr na provozní a investiční potřeby, úvěr na investice, úvěr na přechodný nedostatek finančních prostředků, tzv. profi úvěr, úvěr na nákup provozní jednotky ve velké privatizaci, úvěr v cizí měně určený na financování podnikatelských aktivit, úvěr Medicum, municipální úvěr a eskontní úvěr. Druhou část věnuji úvěrům pro občany. Zde se blíže zaměřím na osobní úvěr, úvěr Garant, úvěr Gaudeamus a úvěr na nemovitost. Třetí část věnuji hypotečním úvěrům.

4.3.2 Úvěry pro podniky, instituce a obce²⁴

4.3.2.1 Úvěr na nákup akcií nebo podílu v obchodní společnosti v Kč nebo cizí měně

Banka poskytuje úvěr na financování nákupu akcií nebo podílu v obchodní společnosti a k nákupu akcií do klienta strategického portfolia. Úvěr může být poskytnut v Kč, EUR, USD či CHF. Jednou smlouvou o úvěru může být řešena situace, kdy klient žádá o poskytnutí úvěru ve více měnách.

Úvěr na nákup akcií nebo podílu v obchodní společnosti je určen tuzemským fyzickým a právnickým osobám, které podnikají na území ČR především jako finanční instituce. Úvěr v cizí měně je poskytován klientům, kteří mají dostatečný vklad v cizí měně na účtu

²⁴ Poskytování úvěrů se řídí Obecnými úvěrovými podmínkami Komerční banky, a. s., pro úvěry podnikatelským subjektům (viz **příloha č. 5**).

u KB.²⁵ Úvěr je poskytován²⁶ jako střednědobý nebo dlouhodobý. Úroková sazba úvěru je pevná nebo pohyblivá. Klient hradí úroky měsíčně, event. čtvrtletně, a to v termínech dohodnutých ve smlouvě o úvěru. Metoda úročení je sjednána rovněž ve smlouvě o úvěru.

Výše úvěru není limitována. Klient čerpá tento typ úvěru bezhotovostně. Banka přímo uhradí sjednanou částku na účet příslušného subjektu. Jedná-li se o akcie nakupované na burze, lze obchod realizovat pouze za předpokladu, že nákup akcií je zabezpečován prostřednictvím KB, a.s. Klient splácí úvěr na nákup akcií nebo podílu v obchodní společnosti postupně, a to ve smluvně dohodnutých termínech, z disponibilních zdrojů.

Přednost úvěru na nákup akcií nebo podílu v obchodní společnosti je v tom, že umožňuje stabilizovat a rozšiřovat podnikatelskou činnost. Klientovi umožňuje realizovat jeho záměry. Další výhodou je také možnost řešit jednou smlouvou o úvěru situaci, kdy klient žádá o poskytnutí úvěru ve více měnách.²⁷ Za výhodu bychom mohli považovat i to, že výše úvěru na nákup akcií nebo podílu v obchodní společnosti není limitována. Snad jedinou nevýhodu vidím v tom, že žádá-li klient o poskytnutí úvěru v cizí měně, musí mít dostatečný vklad v cizí měně na účtu u KB. Tato klientova nevýhoda ale na druhé straně představuje výhodu pro KB. KB tak má přehled o pohybech na účtu klienta, např. má možnost posoudit jeho úvěruschopnost, tj. schopnost úvěr splácet apod., a na základě přehledu se rozhoduje, zda úvěr poskytne, či nikoli. Tento přehled o pohybech na účtu klienta slouží také k průběžnému monitorování finanční situace klienta v době trvání úvěrového obchodu.

4.3.2.2 Úvěr na oběžné prostředky v Kč nebo cizí měně

Úvěr na oběžné prostředky slouží k financování zásob a pohledávek z obchodního styku do obvyklé doby splatnosti v tuzemsku i v zahraničí. Úvěr je poskytován v Kč, EUR, USD

²⁵ Dostatečným vkladem v cizí měně KB rozumí částku, která se odvozuje od výše poskytovaného úvěru a od dalších podmínek sjednaných ve smlouvě. Dostatečný vklad v cizí měně je tedy určitá dostatečná částka v cizí měně, kterou klient musí mít na účtu u KB, aby mu byl úvěr poskytnut.

²⁶ Poskytnutí úvěru je řízeno předpisy České národní banky č. 333/2002, kterou se stanoví pravidla obezřetného podnikání ovládajících osob na konsolidovaném základě.

²⁷ Z mých konzultací v Komerční bance jsem se dozvěděla, že takové případy jsou velmi ojedinělé.

či CHF. Jednou smlouvou o úvěru lze řešit situaci, kdy klient žádá o poskytnutí úvěru ve více měnách.

Úvěr na oběžné prostředky je určen tuzemským fyzickým a právnickým osobám, které podnikají na území ČR. Úvěr v cizí měně je určen především klientům, kteří zabezpečí případné kurzové rozdíly např. vkladem v cizí měně na účtu u KB.²⁸ Banka poskytuje úvěr jako krátkodobý, střednědobý nebo dlouhodobý. Úroková sazba je stanovena buď jako pevná, nebo jako pohyblivá. Metoda úročení je sjednána ve smlouvě o úvěru. Klient hradí úroky z úvěru měsíčně, event. čtvrtletně v termínech, které jsou dohodnuté ve smlouvě o úvěru.

KB poskytuje úvěr maximálně do předpokládané výše oběžných prostředků k určitému datu. Úvěr na oběžné prostředky se používá k přímému zaplacení potřeb. Pokud jej k tomu účelu klient nepoužije, je úvěrová částka převedena v příslušné výši na běžný účet klienta. V těchto případech banka následně ověřuje, zda finanční prostředky byly skutečně použity k danému účelu. Klient může čerpat úvěr na oběžné prostředky jednorázově nebo postupně ve smluvně dohodnutých termínech. Jistinu je možné splácet také jednorázově nebo postupně ve smluvně dohodnutých termínech.

Pro klienta je výhodou úvěru na oběžné prostředky možnost úvěrování konkrétních druhů oběžných prostředků, čímž je zabezpečeno účelové použití poskytnutého úvěru. U stavebních organizací lze tímto úvěrem krýt i zásoby nedokončené výroby, které nejsou kryty zálohami. Za nevýhodu pro klienta bych z mého pohledu označila to, že úvěr na oběžné prostředky je, podobně jako i některé další úvěry, výhradně účelový.

Zvláštním typem úvěru na oběžné prostředky je *revolvingový úvěr na oběžné prostředky*. Revolvingový úvěr na oběžné prostředky lze použít na financování krátkodobě (obvykle v průběhu jednoho měsíce) se opakujícího výkyvu v zásobách, který je způsoben časovým nesouladem mezi nákupem a spotřebou zásob.

Úroková sazba revolvingového úvěru na oběžné prostředky je pohyblivá, úvěr bývá poskytován jako krátkodobý nebo střednědobý, nikoli jako dlouhodobý, jak tomu je u výše

²⁸ Tzn., že Komerční banka vyžaduje, aby na účet klienta byly spláceny pohledávky v cizí měně.

zmíněného úvěru na oběžné prostředky. Čerpaná výše úvěru je upřesňována podle požadavku klienta, nečerpaná část úvěru se zvyšuje o splátky provedené do termínu sjednaného ve smlouvě.

Revolvingový úvěr na oběžné prostředky vytváří jistotu, že v případě potřeby může klient úvěr čerpat a současně i splácet, a také umožňuje operativně reagovat na výkyvy v oběžných prostředcích klienta.

4.3.2.3 Úvěr na provozní a investiční potřeby v Kč nebo cizí měně

Úvěr na provozní a investiční potřeby slouží k financování provozních potřeb, které vyplývají z podnikatelské činnosti klienta, a k pořízení hmotného, event. nehmotného dlouhodobého majetku. Úvěr je poskytován v Kč, EUR, USD či CHF. Jednou smlouvou o úvěru lze řešit i situaci, kdy klient žádá o poskytnutí úvěru ve více měnách.

Úvěr na provozní a investiční potřeby může být poskytnut tuzemským právnickým a fyzickým osobám, které podnikají na území ČR. Úvěr v cizí měně je určen především klientům, kteří mají dostatečný vklad v cizí měně na účtu u KB. Úvěr je poskytován jako krátkodobý, střednědobý nebo dlouhodobý. Úroková sazba může být pevná nebo pohyblivá. Metoda úročení je opět sjednána ve smlouvě o úvěru. Úroky klient hradí měsíčně nebo čtvrtletně, v termínech dohodnutých ve smlouvě o úvěru.

Banka poskytuje úvěr maximálně do předpokládané výše úvěrovaných potřeb,²⁹ u investiční části úvěru až do výše smluvní ceny. Úvěr lze čerpat jednorázově nebo postupně a pouze ke sjednanému účelu. Klient může splácet úvěr opět jednorázově nebo postupně.

Úvěr na provozní a investiční potřeby je pro klienta výhodný, protože operativně a komplexně kryje vybrané provozní a investiční potřeby na základě jedné smlouvy o úvěru a čerpání úvěru je postupné podle vývoje potřeb. Nenašla jsem zde žádnou zvláštní nevýhodu pro klienta.

²⁹ Předpokládanou potřebu podnik zjistí z prognózy své finanční situace a na jejím základě stanoví období, ve kterém bude úvěr potřebovat, a výši, ve které bude chtít úvěr čerpat.

4.3.2.4 Úvěr na investice v Kč nebo cizí měně

Úvěr na investice je určen k pořízení hmotného, příp. nehmotného dlouhodobého majetku, staveb včetně projektů, strojů a zařízení nebo jejich souborů apod., a to až do výše smluvní ceny. Ve zcela výjimečných případech může být účelem úvěru na investice i půjčka podnikům ve skupině, která slouží k financování provozních a investičních potřeb např. dceřiných společností. Banka úvěr na investice poskytuje kromě v Kč také v EUR, USD či CHF. Jednou smlouvou o úvěru je možné řešit i situaci, kdy klient žádá o poskytnutí úvěru ve více měnách.

Úvěr na investice je určen tuzemským fyzickým a právnickým osobám podnikajícím na území ČR. Úvěr v cizí měně je určen především klientům, kteří zabezpečí případné kurzové rozdíly, např. vkladem v cizí měně na účtu u KB. Úvěr je poskytován jako krátkodobý, je-li splatný do jednoho roku, střednědobý, je-li splatný od jednoho roku do čtyř let, a dlouhodobý, je-li jeho splatnost delší než čtyři roky. Úroková sazba může být pevná nebo pohyblivá. Metoda úročení je sjednána ve smlouvě o úvěru. Úroky hradí klient měsíčně, event. čtvrtletně v termínech, které jsou dohodnuté ve smlouvě o úvěru. Úvěr na investice je obvykle zajišťován nemovitostí, pozemkem, případně dalšími obvyklými zajišťovacími prostředky.

Úvěr na investice lze čerpat jednorázově nebo postupně prostřednictvím přímých plateb na účet dodavatele nebo prodávajícího na základě předložených dokladů, např. faktur, kupní smlouvy apod. Na běžný účet klienta se úvěr převádí výjimečně ve zdůvodněných případech. Účelovost použití úvěru je v těchto případech ověřována následně prověrkami banky. Čerpání úvěru je omezeno skutečně vynaloženými náklady na pořízení investičních potřeb. Klient splácí úvěr postupně. Splácet úvěr lze i nerovnoměrně, je-li o tom ujednání ve smlouvě o úvěru.

Mezi klientovy výhody úvěru na investice patří možnost realizovat i finančně náročné investiční akce směřující k rozvoji podnikatelské činnosti, dále pak postupné čerpání úvěru a rozložení splátek jistiny, což vytváří předpoklady pro pozitivní vývoj peněžních toků. V případě neschopnosti klienta splácet úvěr se lze s bankou dohodnout na odkladu splátek.

To neplatí jen u úvěru na investice, ale i u ostatních druhů podnikatelských úvěrů a u úvěrů pro občany. Pro banku úvěr na investice představuje největší riziko. Úvěr na investice je většinou poskytován na stavební investice, u kterých je riziko, že stavba nebude provedena včas, že se prodraží apod. KB proto velmi důkladně hodnotí finanční situaci klienta nejen před poskytnutím úvěru, ale i během trvání úvěrového obchodu.

4.3.2.5 Úvěr na přechodný nedostatek finančních prostředků v Kč

Úvěr slouží k financování přechodného nedostatku finančních prostředků, který klient nezavinil, a na krytí potřeb vyplývajících z jeho podnikatelské činnosti. Klient může úvěr použít jako zdroj pro financování pohledávek po lhůtě splatnosti, pro výplatu mezd, financování časového nesouladu mezi vznikem potřeby a zabezpečením jejího finančního krytí apod. Úvěr na přechodný nedostatek finančních prostředků je poskytován pouze v Kč.

Úvěr na přechodný nedostatek finančních prostředků je určen tuzemským fyzickým a právnickým osobám podnikajícím na území ČR. Před poskytnutím úvěru provede KB podrobnou finanční analýzu příčin vzniku finančních potíží klienta. Výsledkem analýzy musí být zjištění, zda úvěr nebude kryt dlouhodobé, klientem zaviněné nedostatky v hospodaření. Úvěr na přechodný nedostatek finančních prostředků je poskytován jako krátkodobý, ve výjimečných případech jako střednědobý. Úroková sazba úvěru je stanovena jako pevná nebo pohyblivá. Metoda úročení se sjednává ve smlouvě o úvěru. Úroky jsou hrazeny klientem měsíčně, event. čtvrtletně v termínech dohodnutých ve smlouvě o úvěru.

Výše úvěru není limitována. Úvěr na přechodný nedostatek finančních prostředků je obvykle čerpán jednorázově, a to buď účelově k přímé platbě, nebo převodem na běžný účet klienta. Splácet úvěr na přechodný nedostatek finančních prostředků lze postupně nebo jednorázově.

Úvěr na přechodný nedostatek finančních prostředků je výhodný, protože umožňuje překlenout momentální, krátkodobé nezaviněné finanční problémy klienta, a protože jednorázové čerpání úvěru umožňuje okamžité řešení finančních problémů. Výše úvěru není

limitována, což je pro klienta určitě velmi příznivé. Pokud má klient finanční problémy, které si zavinil, je v nevýhodě, protože v této situaci nemůže žádat o poskytnutí úvěru na přechodný nedostatek finančních prostředků.

4.3.2.6 Profi úvěr

Profi úvěr lze použít k financování oběžných prostředků určitého druhu, např. pohledávek z obchodního styku do lhůty splatnosti a zásob. Profi úvěr slouží také k financování provozních potřeb a k pořízení hmotného či nehmotného dlouhodobého majetku. Profi úvěr je poskytován v Kč.

Profi úvěr je rychlý a zjednodušený podnikatelský úvěr připravený pro drobné podnikatele a pro malé a střední podniky. Profi úvěr je krátkodobý až střednědobý úvěr, který je určen pro fyzické osoby-podnikatele a pro právnické osoby. Úroková sazba úvěru je pohyblivá. Profi úvěr musí být zajištěn krycí blankosměnkou.³⁰ Úvěr poskytovaný nad 1 000 000 Kč se dále zajišťuje zejména ručením, zástavním právem k nemovitostem, zástavním právem k movitým věcem a zástavním právem k pohledávkám.

KB poskytuje Profi úvěr až do výše 4 000 000 Kč. Při úvěru do 1 000 000 Kč je žádost o Profi úvěr vyřízena do tří pracovních dnů a při úvěru do 4 000 000 Kč je žádost o Profi úvěr vyřízena do pěti pracovních dnů. Profi úvěr lze čerpat jednorázově nebo postupně. Splácení Profi úvěru probíhá postupně v měsíčních splátkách. Úroky se splácejí od následujícího měsíce po zahájení čerpání úvěru a jistina se splácí od následujícího měsíce po vyčerpání úvěru.

Pro klienta je Profi úvěr výhodný pro výrazně zrychlený proces schvalování úvěru a pro širokou možnost využití úvěru. Výhodu představuje i snížená výše poplatku za vyhodnocení žádosti o Profi úvěr a realizaci úvěru oproti standardním úvěrům. Klient

³⁰ Blankosměnka je směnka vystavená klientem ve prospěch banky bez vyplněné částky. KB blankosměnky užívá především u podnikatelských úvěrů, motivuje jimi klienty ke splácení úvěrů. Blankosměnky jsou založeny u KB a není-li úvěr splácen, předkládají se u soudu. Při splacení úvěru se vrací klientovi nebo jsou zničeny.

spolu se žádostí o Profi úvěr předkládá předem specifikované dokumenty, jejichž počet je redukovaný. Klient předkládá např. dokumenty opravňující k podnikání, účetní závěrku s event. zprávou auditora, aktuální výkazy rozvahy a zisků a ztrát a také potvrzení o zaplacení sociálního a zdravotního pojištění, potvrzení od Finančního úřadu a obce o tom, že klient vůči těmto orgánům nemá žádné splatné závazky. Další přikládané dokumenty jsou buď součástí žádosti o Profi úvěr, nebo jsou KB zvlášť vyžadovány (např. od klientů vedoucích jednoduché účetnictví nebo od klientů, kteří účtují v podvojném účetnictví, apod.). Žádnou zvláštní nevýhodu pro klienta v tomto případě neshledávám.

4.3.2.7 Úvěr na nákup provozní jednotky ve velké privatizaci v Kč

Úvěr na nákup provozní jednotky ve velké privatizaci je poskytován k financování nákupu privatizované jednotky od Fondu národního majetku nebo Pozemkového fondu formou přímého prodeje předem známému zájemci, veřejnou dražbou nebo veřejnou soutěží. KB poskytuje úvěr v Kč.

Úvěr na nákup provozní jednotky ve velké privatizaci je určen tuzemským fyzickým a právnickým osobám, které podnikají na území ČR. KB poskytuje úvěr jako krátkodobý, střednědobý nebo dlouhodobý. Metoda úročení se sjednává ve smlouvě o úvěru. Úroky z úvěru klient hradí měsíčně, event. čtvrtletně v termínech dohodnutých ve smlouvě o úvěru.

V případě přímého prodeje se úvěr poskytuje maximálně do výše kupní ceny stanovené Fondem národního majetku nebo Pozemkovým fondem. Smluvně dohodnutý účel poskytnutí úvěru nelze v průběhu obchodu měnit. Úvěr je čerpán účelově k přímé úhradě Fondu národního majetku nebo Pozemkovému fondu. Chce-li klient čerpat úvěr, musí předložit definitivní kupní smlouvu o prodeji jednotky nebo její části, protokol o předání, ve kterém je uvedena kupní cena, povolení vkladu vlastnického práva a na něj navazujícího zástavního práva k nakupované nemovitosti a písemný souhlas příslušného Fondu se zástavním právem ve prospěch KB, byl-li schválen splátkový prodej a úvěr na splátky bude zajišťován nakupovanou nemovitostí. Klient může splácet úvěr postupně nebo jednorázově.

Klientovi je umožněno tímto úvěrem realizovat určité záměry. Další výhodou úvěru na nákup provozní jednotky ve velké privatizaci je možnost klienta postupně splácet jistinu a rozložit si splátky v návaznosti na tvorbu peněžních toků. Nevýhodu vidím v tom, že klient spolu se žádostí o úvěr musí mimo jiné předložit definitivní kupní smlouvu o prodeji jednotky, aniž by měl jistotu, že mu tento úvěr KB poskytne. Úvěr na nákup provozní jednotky ve velké privatizaci není v současné době příliš poskytován, protože již není tak aktuální, nicméně stále existuje možnost žádat o jeho poskytnutí.

4.3.2.8 Úvěr v cizí měně určený na financování podnikatelských aktivit

Úvěr slouží k financování podnikatelských aktivit v jiné měně, která je obsažena v kurzovním lístku KB, než je EUR, USD a CHF. Jednou smlouvou o úvěru lze řešit situaci, kdy klient žádá o poskytnutí úvěru ve více měnách, nebo požaduje současně financování tuzemských aktivit a přímou úhradu do zahraničí apod.

Úvěr v cizí měně na financování podnikatelských aktivit je určen fyzickým a právnickým osobám podnikajícím na území ČR. Úvěr je určen především klientům, kteří zabezpečí případné kurzové rozdíly, např. vkladem v cizí měně na účtu u KB. Úvěr je poskytován jako krátkodobý, střednědobý nebo dlouhodobý. Úroková sazba je stanovena jako pevná nebo pohyblivá. Metoda úročení se sjednává ve smlouvě o úvěru. Úroky z úvěru hradí klient měsíčně, event. čtvrtletně v termínech dohodnutých ve smlouvě o úvěru.

Výše úvěru není limitována. Klient může čerpat úvěr jednorázově nebo postupně.

Klient může využít výhodnější úrokovou sazbu příslušné měny ve srovnání s Kč. Úvěr v cizí měně na financování podnikatelských aktivit napomáhá získávání zakázek v zahraničí, což je další výhodou pro klienta, a umožňuje získat cizí měnu k uhrazení tuzemského závazku, případně financování celého podnikatelského záměru, včetně eventuální přímé úhrady do zahraničí. Za výhodu bych označila i možnost jednou smlouvou o úvěru řešit situaci, kdy klient žádá o poskytnutí úvěru ve více měnách nebo požaduje současně

financování tuzemských aktivit a přímou úhradu do zahraničí apod. Neshledala jsem žádnou zvláštní nevýhodu pro klienta.

4.3.2.9 Medicum

Úvěr Medicum je provozně - investiční úvěr, který je připravený speciálně pro potřeby lékařů. Úvěr Medicum je poskytován k financování nákupu ordinace při přebírání lékařské praxe, vybavení ordinace včetně modernizace a rekonstrukce, stavebních úprav a nákladů spojených s provozováním lékařské praxe. Úvěr Medicum se poskytuje v měnách Kč, EUR, USD nebo CHF.

Úvěr Medicum je určen tuzemským lékařům (včetně stomatologů), kteří podnikají na území ČR. Úvěr Medicum je poskytován jako krátkodobý, střednědobý nebo dlouhodobý. Úroková sazba je pevná nebo pohyblivá. Metoda úročení se sjednává ve smlouvě o úvěru. Úroky hradí klient měsíčně, event. čtvrtletně v termínech dohodnutých ve smlouvě o úvěru. Úvěr Medicum se zajišťuje standardními zajišťovacími prostředky, např. zástavním právem k nemovitostem, zástavním právem k věci movité apod. Existuje zde také možnost zajištění úvěru pohledávkami za VZP.

KB poskytuje úvěr maximálně do předpokládané výše úvěrovaných potřeb, u investiční části úvěru až do výše smluvní ceny. Klient může čerpat a splácet jistinu jednorázově i postupně ve smluvně dohodnutých termínech.

U úvěru Medicum je zjednodušená dokumentace při žádosti o úvěr, což je pro klienty nespornou výhodou. Další výhodou úvěru Medicum je 50-ti % sleva z výše ceny za zpracování vyhodnocení žádosti o úvěr a z ceny za realizaci úvěru. Výhodné pro lékaře je také to, že poplatek za realizaci úvěru nemusí hradit z vlastních zdrojů, ale může o něj být navýšen požadovaný úvěr. Klient má možnost nastavit si výši a rozložení splátek v čase dle konkrétních požadavků a možností. KB nabízí možnost až 100 % financování provozně investičních záměrů.

Žádost o úvěr Medicum: klient společně se žádostí o úvěr předkládá doklady opravňující k podnikatelské činnosti, daňové přiznání včetně příloh za poslední dva roky, v případě úvěru na nákup ordinace i od prodávajícího lékaře, přehled majetku a závazků vztahující se k provozované ordinaci, smlouvu se Všeobecnou zdravotní pojišťovnou a smlouvy s dalšími zdravotními pojišťovnami, pokud jsou sjednány. Dále klient předkládá údaj o počtu pacientů podle stavu kartotéky, podklady vztahující se k zajištění požadovaného úvěru, případnou nájemní smlouvu na prostory ordinace. V případě praktických lékařů či stomatologů se předkládá i stanovisko příslušné komory či sdružení k převzetí praxe, České stomatologické komory, je-li žadatelem o úvěr stomatolog, Sdružení praktických lékařů v případě praktického lékaře.

4.3.2.10 Municipální úvěry

Municipální úvěr v Kč nebo cizí měně

Municipální úvěr je určen na financování pořízení hmotného, event. nehmotného dlouhodobého majetku včetně projektů a na financování obnovy stávajícího dlouhodobého majetku. Dále také slouží k překlenutí časového nesouladu mezi výdaji a příjmy rozpočtu města a obce, nebo na kombinaci obou těchto účelů. Municipální úvěr může být poskytnut opět v Kč, EUR, USD nebo CHF. Jednou smlouvou o úvěru lze řešit situaci, kdy klient žádá o poskytnutí úvěru ve více měnách.

Municipální úvěr je určen pro města a obce na území ČR. Úvěr v cizí měně je určen především klientům, kteří zabezpečí případné kurzové rozdíly, např. vkladem v cizí měně na účtu u KB. Úvěr je poskytován jako krátkodobý, střednědobý nebo dlouhodobý. Úroková sazba může být pohyblivá nebo pevná. Metoda úročení se sjednává ve smlouvě o úvěru. Úroky hradí klient měsíčně, event. čtvrtletně v termínech dohodnutých ve smlouvě o úvěru.

Výše municipálního úvěru není limitována a vychází z předpokládané výše a časové délky nesouladu mezi výdaji a příjmy rozpočtu města či obce. Klient může úvěr čerpat a splácet jednorázově nebo postupně ve smluvně dohodnutých termínech. Municipální úvěr je používán k přímým platbám na účet dodavatele na základě předložených dokladů,

např. faktur, kupních smluv. Část úvěru, která je určená na financování časového nesouladu mezi příjmy a výdaji rozpočtu, se zpravidla převádí na běžný účet klienta.

Municipální úvěr umožňuje městu či obci realizovat i finančně náročné investiční akce směřující k rozvoji města či obce. V případě potřeby umožňuje vyřešit časový nesoulad mezi příjmy a výdaji rozpočtu. Municipální úvěr s sebou nese i riziko, že pokud města či obce nemají z čeho úvěr splácet, může je KB donutit ke splacení úvěru až např. prodejem jejich majetku. Města či obce jsou pro banky bonitními klienty, protože k nim plynou peníze od státu. Jednotlivé banky si konkurují a snaží se města či obce k sobě přilákat nabízením výhodných úvěrů. Ale i municipální úvěry s sebou nesou pro banky rizika. Především se KB potýká s problémem, že klienti obvykle nechtějí ručit. Jelikož municipální úvěry jsou poskytovány v poměrně vysokých částkách, je jejich zajištění pro KB důležité. KB přitom podstupuje i riziko, že se klient dostane do problémů a nebude úvěr splácet.

KB nabízí další typy municipálního úvěru, a to municipální úvěr revolvingový a dlouhodobý municipální úvěr nad 10 let.

Municipální úvěr revolvingový

Municipální úvěr revolvingový je určen na překlenutí opakujícího se časového nesouladu mezi výdaji a příjmy rozpočtu města nebo obce.

Municipální úvěr revolvingový je poskytován jako krátkodobý nebo střednědobý. Úroková sazba je stanovena jako pohyblivá.

Výhodou revolvingového municipálního úvěru je to, že čerpaná výše úvěru je upřesňována podle požadavků města či obce, nečerpaná část úvěru se zvyšuje o splátky provedené do termínu sjednaného ve smlouvě. Čerpání úvěru dle požadavků měst či obcí pozitivně ovlivňuje tvorbu jejich peněžních toků, protože tento způsob čerpání úvěru umožňuje operativně navázat na předpokládané příjmy rozpočtu města či obce. Slouží k překlenutí časového nesouladu mezi příjmy a výdaji jejich rozpočtu a vytváří městu či obci

jistotu, že v případě potřeby může úvěr čerpat a současně i splácet. Rizika pro klienty i KB jsem už výše zmínila.

Municipální úvěr nad 10 let

Municipální úvěr nad 10 let je zvláštní především tím, že výše úvěru je závislá na skutečně vynaložených nákladech, čerpání úvěru je zpravidla postupné, splácení jistiny je možné také postupně ve smluvně dohodnutých termínech. Úvěr je poskytován pouze jako dlouhodobý nad 10 let a je poskytován pouze v Kč. Úroková sazba je stanovena jako pevná na období pěti let.

Výhodou municipálního úvěru nad 10 let je to, že po skončení pětiletého úrokového období může dojít ke změně výše úrokové sazby v závislosti na vývoji úrokových sazeb a riziku klienta. Municipální úvěr nad 10 let dále také umožňuje klientovi vždy na konci pětiletého úrokového období splatit celý úvěr bez úhrady za předčasné splacení úvěru. U municipálních úvěrů obecně platí, že města či obce bývají zvýhodněny při stanovení úrokových sazeb. Rizika zde platí obdobná, jako ta výše zmíněná (kapitola 4.2.5).

4.3.2.11 Eskontní úvěr

Eskontní úvěr slouží k financování pohledávek z dodavatelsko-odběratelských vztahů do lhůty splatnosti.

Eskontní úvěr je určen fyzickým osobám-podnikatelům a právnickým osobám. Eskontní úvěr je úvěr krátkodobý. Je zpravidla poskytován bez klasického bankovního zajišťovacího prostředku, protože závázány z každé směnky jsou vždy nejméně dva subjekty. Úroková sazba je pohyblivá.

KB eskontuje směnky tuzemské (splatné na území České republiky) v Kč a zahraniční směnky (splacné mimo území České republiky) vystavené v Kč nebo cizí měně. KB je na základě uzavřené smlouvy o eskontním úvěru oprávněna vybrat si nezaplacenou

směnečnou částku z účtu klienta, nebude-li eskontovaná směnka v den platnosti zaplacená akceptantem.³¹

Eskontní provize³² je nevratná a klient ji hradí formou srážky ze směnečné sumy při eskontu. Rovněž úroky hradí klient jednorázově při eskontu formou srážky ze směnečné sumy. Úroky se sráží za dobu ode dne eskontu (včetně) do dne splatnosti směnky (včetně).

Tuzemská eskontovaná směnka musí znít na částku minimálně 100 000 Kč, zahraniční eskontovaná směnka musí znít na částku v ekvivalentu minimálně 250 000 Kč.

Klient současně se žádostí o eskont směnky předkládá bankou vyžádané přílohy, doklady prokazující existenci právní subjektivity žadatele a doklady prokazující obchodní charakter směnky dle vyžádání prodejního místa KB.

Eskontní úvěr umožňuje klientovi, má-li v držení směnku, nabídnout směnku k eskontu KB a získat tak volné peněžní prostředky před dobou splatnosti směnky. Výhodou eskontního úvěru pro klienta je přístup k likvidním (peněžním) prostředkům, relativně rychlé vyřízení úvěru a možnost získání úvěru s poměrně nízkou úrokovou sazbou na relativně dlouhou dobu. Pro klienta je nevýhodou to, že eskontem směnky nezíská celou částku, na kterou směnka zněla. Klient nese určité riziko, že pokud směnečný dlužník KB směnku v den splatnosti neproplatí, obrátí se KB na klienta-směnečného věřitele, který jí musí příslušnou částku uhradit. Tím se KB zajišťuje. KB má možnost odkoupenou směnku dále prodat, provést reeskont směnky, čímž banka získá volné peněžní prostředky ještě před splatností směnky.

³¹ K eskontu se přijímají pouze směnky, které splňují platné obchodní podmínky Komerční banky pro eskont směnek.

³² Výše eskontní provize se řídí Sazebníkem platným v době poskytnutí eskontního úvěru.

4.3.3 Úvěry pro občany³³

4.3.3.1 Osobní úvěr

Osobní úvěr je určen k financování osobních (nepodnikatelských) potřeb klientů. Osobní úvěr je poskytován v Kč.

Osobní úvěr je určen fyzickým osobám-občanům. Úroková sazba je stanovena jako pevná. Klient musí mít u KB veden nepodnikatelský běžný účet, aby mu mohl být tento úvěr poskytnut. Osobní úvěr je poskytován jako krátkodobý, střednědobý nebo dlouhodobý. Osobní úvěr lze zajistit ručitelským prohlášením, zástavním právem k pohledávce u KB a vinkulací stavebního spoření u Všeobecné stavební spořitelny Komerční banky (v případě osobního úvěru poskytnutého klientům Všeobecné stavební spořitelny Komerční banky).

Minimální výše osobního úvěru je 50 000 Kč a maximální výše úvěru činí 500 000 Kč. Osobní úvěr může být čerpán bezhotovostně (k určitému účelu) i hotovostně (není nutné uvedení účelu). Osobní úvěr je možné čerpat jednorázově nebo postupně. Postupné čerpání úvěru je možné pouze při bezhotovostním čerpání. Osobní úvěr je splácen formou měsíčních splátek. Klient začne splácet úvěr nejdříve v měsíci následujícím po úplném vyčerpání úvěru, do té doby splácí pouze úrok ze skutečně čerpaného úvěru. Je-li úvěr zajištěn zástavním právem k pohledávce (vkladu u KB), je možné jej splatit jednorázově. Maximální doba splatnosti je 72 anuitních splátek u anuitního způsobu splácení. U jednorázového způsobu splacení musí být úvěr splacen do maximálně 72 měsíců od data podpisu smlouvy o úvěru.

Výhodou osobního úvěru je jeho rychlé vyřízení, bezplatné automatické zařazení do kolektivního pojištění, které minimalizuje riziko nesplacení úvěru z důvodu úmrtí, trvalé invalidity, ztráty zaměstnání a dlouhodobé pracovní neschopnosti, a možnost předčasného splacení úvěru bez sankcí. Pro klienta je osobní úvěr výhodný také proto, že jej nemusí čerpat účelově a může jej použít k uspokojení jakékoli své potřeby (čerpá-li úvěr hotovostně). Nevýhodu pro klienta vidím v tom, že výše úvěru je limitována.

³³ Poskytování úvěrů se řídí Obecnými podmínkami Komerční banky, a. s., pro úvěry občanům (viz příloha č. 6).

Příklad: pokud má klient zájem o koupi kvalitního kuchyňského nábytku firmy Koryna nábytek, a. s. a nedisponuje dostatečnými finančními prostředky, pak mu KB ve spolupráci s firmou Koryna nabízí velmi atraktivní osobní úvěr se zvýhodněnou úrokovou sazbou od 7 % p. a. Proces vyřízení žádosti o úvěr včetně předběžného hodnocení schopností klienta splácet úvěr a včetně podpisu smluvních a zajišťovacích dokumentů probíhá přímo v obchodním místě firmy Koryna. Forma úvěru je bezhotovostní, finanční prostředky jsou čerpány přímo na účet společnosti Koryna. Úvěr je splácen pravidelnými měsíčními anuitními splátkami, maximální doba splatnosti je stanovena na 72 měsíců.

Další příklad: pokud má klient zájem o koupi kvalitního kuchyňského nábytku firmy Sykora, spol. s r. o. a nedisponuje dostatečnými finančními prostředky, pak mu KB ve spolupráci s uvedenou firmou Sykora nabízí také velmi atraktivní osobní úvěr se zvýhodněnou úrokovou sazbou od 1 % p. a. Podmínkou je bezhotovostní forma úvěru, finanční prostředky jsou čerpány přímo na účet společnosti Sykora a klient hradí firmě vždy min. 50 %-ní zálohu na vybrané zboží, zbývající část je financována úvěrem. Firma Sykora se podílí na splácení úroků formou až 5 %-ní slevy z celkové ceny zboží. Výsledná úroková sazba pro klienta je proto již od 1 % p. a.

4.3.3.2 Úvěr Garant

Úvěrem Garant KB financuje osobní potřeby klientů bez uvedení účelu.

Úvěr Garant je určen fyzickým osobám-občanům. Aby KB úvěr Garant poskytla, klient u ní musí mít veden běžný účet pro fyzické osoby-občany v Kč. Úvěr Garant je poskytován jako krátkodobý, střednědobý nebo dlouhodobý. Úroková sazba je neměnná po celou dobu trvání úvěrového obchodu za předpokladu dodržení podmínek smlouvy o úvěru. Úvěr Garant musí být zajištěn zástavním právem k dokončené nemovitosti určené k bydlení, např. rodinným domem nebo bytem v osobním vlastnictví. Nemovitost musí být pojištěna proti živelním a jiným rizikům.

Minimální výše úvěru Garant činí 200 000 Kč. Maximální výše úvěru Garant je limitována 50 % ceny obvyklé pro zastavenou nemovitost, maximálně však může výše úvěru Garant činit 1 000 000 Kč. Maximální výše úvěru je také limitována schopností klienta splácet anuitu, tj. jistinu a úroky. Klient čerpá úvěr Garant hotovostně a jednorázově přímo na svůj účet. Klient splácí úvěr Garant formou měsíčních splátek (anuit). Splácení úvěru je zahájeno nejdříve v měsíci následujícím po úplném vyčerpání úvěru. Do té doby je splácen pouze úrok ze skutečně čerpaného úvěru. Maximální doba splatnosti je stanovena na max. 120 anuitních splátek.

Výhodou úvěru Garant pro klienta je především získání hotovostních peněžních prostředků, nižší úroková sazba ve srovnání s jinými úvěry a možnost předčasného splacení úvěru. Další výhodou vidím v tom, že KB úvěr Garant poskytne bez uvedení účelu. Nevýhodou pro klienta může být neměnná úroková sazba po celou dobu trvání úvěrového obchodu. Výše úvěru Garant je limitována, v čemž bychom také mohli vidět nevýhodu pro klienta.

4.3.3.3 Úvěr Gaudeamus

Banka poskytuje úvěr Gaudeamus na úhradu školného jako hotovostní či bezhotovostní.

Úvěr Gaudeamus je určen především pro studenty vysokých škol a vyšších odborných škol v tuzemsku i zahraničí, i když nemají pravidelný měsíční příjem. Klient musí mít u KB založený účet Gaudeamus nebo jiný nepodnikatelský běžný účet, aby mu mohl být poskytnut tento úvěr. Úvěr Gaudeamus je poskytován jako krátkodobý, střednědobý či dlouhodobý. Úroková sazba je neměnná (pevná) po celou dobu trvání úvěrového obchodu za předpokladu dodržení podmínek smlouvy o úvěru. U úvěru Gaudeamus banka vždy vyžaduje zajištění do celé výše poskytnutého úvěru. Úvěr Gaudeamus je možné zajistit ručitelským prohlášením fyzické osoby občana (nejlépe rodičů studenta), zástavním právem k pohledávce nebo formou vinkulace stavebního spoření u Všeobecné stavební spořitelny Komerční banky (VSS KB).

Klient může čerpat úvěr Gaudeamus v minimální výši 50 000 Kč a maximální výše úvěru Gaudeamus je limitována částkou 500 000 Kč, je-li anuitní splácení zahájeno ihned po jednorázovém vyčerpání úvěru, a částkou 150 000 Kč, má-li klient odložené splátky jistiny během studia. Klient může čerpat úvěr Gaudeamus jednorázově nebo postupně. Finanční prostředky mu jsou převedeny na konto Gaudeamus nebo na jiný běžný nepodnikatelský účet klienta vedený u KB. V případě bezhotovostního čerpání jsou finanční prostředky převedeny přímo na účet školy. Minimální částka pro jedno čerpání je stanovena na 20 000 Kč. Tato částka platí pro postupné čerpání úvěru Gaudeamus. Úvěr Gaudeamus lze splácet po ukončení studia, což je jeho nespornou výhodou. Po dobu studia klient měsíčně hradí pouze úroky z vyčerpané jistiny úvěru. Po ukončení studia probíhá splácení pravidelnými měsíčními anuitními splátkami. Klient může také splácet úvěr Gaudeamus ihned po jednorázovém vyčerpání úvěru. V tomto případě je úvěr splácen formou měsíčních anuitních splátek. Maximální doba splatnosti úvěru Gaudeamus je KB stanovena na 10 let od data podpisu smlouvy o úvěru.

Snad jedinou nevýhodou úvěru Gaudeamus, která přichází pro klienta v úvahu, je zajištění úvěru a jeho limitovaná výše. Dalšími klientovými výhodami úvěru Gaudeamus jsou možnosti snadného získání finančních prostředků ke studiu, možnost po dobu studia splácet pouze úroky z vyčerpané částky úvěru, lze také odložit splácení úvěru a možné je i předčasné splacení úvěru.

4.3.3.4 Úvěr na nemovitost

Úvěr na nemovitost slouží ke koupi, výstavbě a rekonstrukci nemovitosti (i rekreační), k vypořádání dědických nebo spoluvlastnických nároků, k přeúvěrování dříve poskytnutých úvěrů nebo půjček souvisejících s bydlením (mimo hypotečních úvěrů poskytnutých KB), k úhradě ceny bytu formou předplaceného nájemného, ke splacení členského podílu na družstevní byt a dále lze kombinovat výše uvedené účely úvěrů s možností nákupu bytového zařízení, přičemž musí být mezi jednotlivými účely zachován poměr min. 50:50. Úvěr na nemovitost je poskytován v Kč.

Úvěr na nemovitost je určen pouze fyzickým osobám-občanům. Podmínkou pro poskytnutí úvěru na nemovitost je existence běžného účtu pro fyzické osoby-občany vedeného u KB. Úvěr je poskytován jako krátkodobý, střednědobý či dlouhodobý. Úroková sazba je stanovena jako pevná od data podpisu smlouvy o úvěru po celou dobu trvání úvěrového obchodu za předpokladu dodržení podmínek smlouvy o úvěru. Úvěr na nemovitost může být zajištěn ručitelským prohlášením, zástavním právem k pohledávce u KB nebo zástavním právem k nemovitosti. Doba vyřízení úvěru po předložení veškerých podkladů je přibližně 14 dní.

Minimální výše úvěru na nemovitost je stanovena na 100 000 Kč, zde je základní odlišnost od hypotečních úvěrů. Maximální výše úvěru na nemovitost je limitována rozpočtovými náklady stavby, kupní cenou nemovitosti, která je objektem úvěru, schopností klienta splácet jistinu a úroky apod. Klient úvěr čerpá buď jednorázově nebo postupně. Čerpání úvěru na nemovitost musí být zahájeno do šesti měsíců od data podpisu smlouvy o úvěru. U postupného způsobu čerpání musí být čerpání úvěru zahájeno max. do 24 měsíců od data podpisu smlouvy o úvěru. Klient úvěr splácí formou měsíčních splátek (anuit). Splácení úvěru na nemovitost může být zahájeno nejdříve v měsíci následujícím po úplném vyčerpání úvěru. Do té doby je splácen pouze úrok ze skutečně čerpaného úvěru. Je-li úvěr na nemovitost zajištěn zástavním právem k pohledávce (vkladu) u KB, je možné jej splatit jednorázově. Doba splatnosti u anuitního způsobu splácení je stanovena na max. 120 anuitních splátek (10 let), u jednorázového způsobu splacení činí maximálně 120 měsíců od data podpisu smlouvy o úvěru.

V případě zajištění úvěru na nemovitost zástavním právem k nemovitosti je možné uplatnit odpočet úroků od základu daně v souvislosti se zákonem č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, v platném znění, což je pro klienty určitě velmi výhodné. Dalšími výhodami je možnost předčasného splacení úvěru bez sankcí a dále klient, kterému je poskytnut úvěr na nemovitost ve výši až 1 500 000 Kč včetně, je v případě splnění dalších podmínek zdarma automaticky zařazen do kolektivního pojištění, které minimalizuje riziko nesplacení úvěru z důvodu úmrtí, trvalé invalidity, ztráty zaměstnání a dlouhodobé pracovní neschopnosti klienta. Za nevýhodu pro klienta bych označila to, že u jednorázového čerpání úvěru je dána lhůta od data podpisu smlouvy, do které musí být zahájeno čerpání úvěru. Pokud je klient

ve zpoždění např. se zahájením stavby, musí úvěr ve stanovené lhůtě vyčerpat a od následujícího měsíce jej musí začít splácet. Klient bude mít k dispozici peněžní prostředky a bude muset úvěr splácet, přestože zahájení stavby bude zpožděné.

Příklad: KB nabízí úvěr na nemovitost ve spolupráci se společností BRAMAC střešní systémy, spol. s r. o. Pokud mají občané zájem o financování střechy svého domu a nedisponují dostatečnými finančními prostředky, pak jim KB nabízí úvěr na nemovitost za následujících podmínek:

- u obchodního zástupce firmy BRAMAC bude klient seznámen se základními podmínkami výše uvedeného produktu, bude mu proveden orientační propočet bonity a obdrží doklady potřebné pro vyřízení úvěru v bance,
- s těmito doklady klient navštíví prodejní místo KB, kde bude jeho žádost zpracována, banka může proplatit celou investici, klient tedy nepotřebuje vlastní prostředky, v případě kladného vyřízení žádosti budou úvěrem proplaceny práce a materiál přímo na účet firmy, která střechu kompletuje.

4.3.4 Hypoteční úvěry (úvěry pro podniky, instituce, obce i občany)³⁴

4.3.4.1 Hypoteční úvěr v Kč nebo cizí měně³⁵

Hypoteční úvěr je určen k investicím do nemovitostí typu koupě nemovitosti do vlastnictví, vypořádání spoluvlastnických a dědických nároků k nemovitosti, koupě spoluvlastnického podílu nemovitosti, výstavby, rekonstrukce, modernizace a opravy nemovitosti, zhodnocení pozemku a splacení dříve poskytnutých úvěrů a půjček použitých k investicím do nemovitosti. Hypoteční úvěr může být poskytnut v Kč, USD, EUR nebo CHF.

Hypoteční úvěr je určen fyzickým osobám-občanům, fyzickým a právnickým osobám podnikajícím na území ČR včetně obcí. Hypoteční úvěr je poskytován jako střednědobý nebo dlouhodobý se splatností od pěti let. Úroková sazba je pevná po dobu platnosti úvěrových podmínek. Hypoteční úvěr musí být zajištěn zástavním právem k nemovitosti.

³⁴ Poskytování úvěrů se řídí Obecnými úvěrovými podmínkami Komerční banky, a. s.

³⁵ Klienti Komerční banky se mohou s případnými dotazy ohledně úvěrů obrátit na infolinku KB 800 11 10 55.

Hypoteční úvěr je poskytován pro fyzické osoby-občany v minimální výši 200 000 Kč, pro fyzické osoby-podnikatele a právnické osoby 500 000 Kč. Maximální výše hypotečního úvěru je limitována schopností klienta splácet úvěr a zastavenou nemovitostí. KB nabízí dva typy hypotečních úvěrů, a to hypoteční úvěr Klasik (maximálně 70 % obvyklé ceny zastavených nemovitostí) nebo Plus (maximálně 100 % obvyklé ceny zastavených nemovitostí). U hypotečního úvěru je součástí nutných podkladů pro poskytnutí úvěru odhad obvyklé ceny nemovitosti, který je zpracován externím odhadcem. Zpracování odhadu zajistí banka.

Hypoteční úvěr lze čerpat výhradně účelově (účelovost čerpání úvěru je bankou ověřována na základě předložených dokladů - faktur, kupní smlouvy, zprávy o stavu výstavby, rekonstrukce apod.), zpravidla bezhotovostně (zcela mimořádně i hotovostně - šekem), jednorázově nejpozději do šesti měsíců od data podpisu smlouvy o úvěru, nebo postupně po dobu 24 měsíců od data podpisu smlouvy o úvěru (v případě čerpání státní finanční podpory se tato doba prodlužuje až na 48 měsíců). Hypoteční úvěr je splácen po úplném vyčerpání, a to měsíčně konstantními částkami zahrnujícími úhradu úroků a splátku jistiny (měsíční anuita), čtvrtletně konstantními částkami zahrnujícími úhradu úroků a splátku jistiny (čtvrtletní anuita), nebo odděleným splácením jistiny od úhrady úroků. Maximální doba splatnosti hypotečního úvěru činí 30 let. Pokud je hypoteční úvěr zajištěn pouze stavebním pozemkem, je poskytován se splatností do 10 let. Doba splatnosti se počítá od zahájení splácení úvěru.

Hypoteční úvěr je dlouhodobý úvěr, který je pro klienta výhodný právě proto, že umožňuje rozložení čerpání a zejména splátek na delší časové období, což vytváří předpoklady pro pozitivní vývoj peněžních toků. Dále je výhodný, protože zajišťovací prostředek a objekt úvěru jsou zpravidla totožné; v našich podmínkách je navíc hypoteční úvěr výhodný také proto, že je možné využít státních finančních podpor k hypotečnímu úvěrování bytové výstavby a modernizace bytového fondu. Státní podpora, kterou jsem zmínila, může mít formu úrokového příspěvku na bytovou výstavbu nebo uplatnění daňových odpisů. Hypotečními úvěry obecně si KB zajišťuje dlouhodobé výnosy, klienty má k sobě připoutané až 30 let, což je pro KB jistě výhodné. Dlouhodobé připoutání klienta k bance představuje pro klienta samotného nevýhodu. Klient bude úvěr splácet např. 20 let,

čímž podstupuje určité riziko, že se v budoucnu dostane do platební neschopnosti a nebude moci úvěr splácet. Nikdo z nás nemůže vědět, jaká bude jeho finanční situace za dva roky, natož za 20 let. Samozřejmě i banka podstupuje mimo jiné riziko, že jí úvěr nebude splácen. Proto nelze nechat úvěry nekryté, hypoteční úvěry musí být vždy zajištěny zastavenou nemovitostí. KB také vydává hypoteční zástavní listy, které pro ni představují relativně levné dlouhodobé zdroje pro krytí hypotečních úvěrů.

KB nabízí další tři typy hypotečních úvěrů, dva z nich jsem už výše nastínila. Jedná se o hypoteční stavební úvěr, hypoteční úvěr Klasik a hypoteční úvěr Plus. V rámci charakteristik těchto úvěrů uvedu pouze jejich zvláštnosti, protože obecné charakteristiky jsou stejné s charakteristikami zmíněnými v úvodní části hypotečního úvěru.

4.3.4.2 Hypoteční stavební úvěr

Hypoteční stavební úvěr je poskytován na investice do nemovitosti typu výstavby, rekonstrukce, modernizace, stavebních úprav, které zpravidla nezůstanou ve vlastnictví klienta-žadatele o úvěr, ale budou následně prodány nebo převedeny do vlastnictví nových vlastníků.

Hypoteční stavební úvěr je určen pro fyzické osoby-občany. Hypoteční stavební úvěr je zvláštní v tom, že je poskytován jako krátkodobý se splatností do jednoho roku včetně, nebo jako střednědobý se splatností nad jeden rok do pěti let včetně.

Další zvláštností hypotečního stavebního úvěru je to, že účelovost jeho čerpání banka ověřuje spolu s externím odhadcem KB přímo na místě a ne pouze na základě předložených dokladů. Hypoteční stavební úvěr může být splácen jednorázově nebo postupně. Doba splatnosti se počítá od zahájení čerpání úvěru a nikoli od zahájení splácení úvěru, jak jsem zmínila v úvodní části u hypotečního úvěru.

Výhody hypotečního stavebního úvěru jsou zase velmi podobné s výhodami výše uvedenými. Také tento úvěr umožňuje realizovat finančně náročné investiční akce týkající

se výstavby nebo rekonstrukce nemovitostí za přijatelných úvěrových podmínek. Zajišťovací prostředek a objekt úvěru jsou zpravidla totožné a lze využít státních finančních podpor k hypotečnímu úvěrování bytové výstavby a modernizace bytového fondu. Rizika a nevýhody pro KB i klienty byly již také zmíněny.

4.3.4.3 Hypoteční úvěr Klasik

Hypoteční úvěr Klasik je určen pro fyzické osoby-občany, přičemž primární podmínkou pro poskytnutí úvěru je existence jejich běžného účtu u KB.

Hypoteční úvěr Klasik je poskytován, jak už jsem výše zmínila, od 200 000 Kč až do výše maximálně 70 % obvyklé ceny zastavených nemovitostí. Klient začne splácet tento úvěr po úplném vyčerpání hypotečního úvěru, a to formou pravidelných měsíčních anuitních splátek.

U hypotečního úvěru Klasik KB upřednostňuje jeho expresní vyřízení. Výhodou expresního vyřízení je rychlost zpracování žádosti o úvěr. Po předložení všech požadovaných dokladů (s výjimkou odhadu obvyklé ceny nemovitosti) je úvěrová smlouva mezi bankou a žadatelem uzavřena do sedmi pracovních dnů od data podání žádosti s kompletními doklady. Zpracování odhadu zajistí banka v rámci vyřizování úvěru, odhad obvyklé ceny nemovitosti zpracovává interní odhadce banky. Odhad ceny nemovitosti k zajištění úvěru je vždy neveřejný a zůstává majetkem banky.

U hypotečního úvěru Klasik bych navíc zdůraznila jednu nevýhodu pro klienta, a tou je maximální výše úvěru, která činí pouze 70 % obvyklé ceny zastavených nemovitostí.

4.3.4.4 Hypoteční úvěr Plus

Hypoteční úvěr Plus je určen pro fyzické osoby-občany. Podmínkou pro poskytnutí hypotečního úvěru Plus je existence běžného účtu pro fyzické osoby-občany vedeného u KB.

Hypoteční úvěr Plus je poskytován, jak už bylo výše zmíněno, od 200 000 Kč až do výše maximálně 100 % obvyklé ceny zastavených nemovitostí, což je jeho nespornou výhodou. Hypoteční úvěr Plus je splácen po jeho úplném vyčerpání formou pravidelných měsíčních anuitních částek.

Závěr

Cílem bakalářské práce bylo pojednat o úvěrech obecně, dále analyzovat úvěrové produkty KB, jejich výhody a rizika pro KB i pro její klienty, a ukázat, jak KB reguluje úvěrová rizika.

Úvěry jsou bezpochyby vhodným nástrojem k řešení různých otázek spojených s podnikáním, bydlením apod. Přinášejí však určitá rizika. Nejen KB, ale i ostatní banky, se snaží minimalizovat rizika z úvěrových obchodů tím, že věnují nemalou pozornost zajištění úvěrů, hodnocení bonity dlužníka apod. V současnosti již existují úvěrové registry klientů, které mají velký význam v úvěrovém procesu, protože umožňují identifikaci klientů se špatnou úvěrovou historií. KB používá tento nástroj a dále používá své vlastní nástroje, které umožňují hodnotit rizika klientů, získávat ověřené negativní informace o klientech, prověřovat klienty žádající některé zvláštní transakce apod. Z těchto důvodů není vždy pro klienty snadné získat úvěr. Především podniky a instituce musí spolu se žádostí o úvěr předkládat celou řadu dalších dokumentů. Je-li však úvěr klientovi poskytnut, umožní realizovat jeho záměry.

KB nabízí celou řadu úvěrových produktů. Nabídka zahrnuje úvěry korunové i v cizí měně, krátkodobé, střednědobé i dlouhodobé. Některé úvěry jsou určeny pouze fyzickým a právnickým osobám podnikajícím na území ČR (podnikům, institucím a obcím), některé jsou naopak určeny výhradně fyzickým osobám-občanům. Zvláštní skupinu tvoří hypoteční úvěry, které jsou určeny jak podnikům, institucím a obcím, tak i fyzickým osobám-občanům. Některé z nich jsou určeny pouze občanům. Nabídka KB zahrnuje i úvěr, který je připraven speciálně pro potřeby lékařů podnikajících na území ČR. Tento úvěr se vyznačuje zjednodušenou dokumentací při žádosti o úvěr.

U úvěrů pro občany KB jasně vymezuje doklady, které musí být předloženy spolu se žádostí o úvěr. Žádosti o nepodnikatelské úvěry bývají rychlé vyřizovány. Vztahy mezi KB a občany jsou jednoznačně vymezeny ve smlouvě o úvěru, není zde velký prostor pro smluvní ujednání. To však neplatí u podnikatelských úvěrů, kde téměř veškeré podmínky jsou smluvně dojednány a upraveny dle situace a potřeb klienta.

Použité zdroje

Knižní publikace

Bartošek K.; Felsbergová D.; Jaroš P.: Bankovnínictví v České republice. Bankovní institut, Praha 1998.

Landorová A.; Jáčová H.; Nesládková M.: Obchodní bankovnínictví. Technická univerzita v Liberci 2002.

Šenkýřová B. a kol.: Bankovnínictví II. Grada Publishing, Praha 1998.

Revenda, Z.: Banky a měnová politika. Nad zlato, Praha 1994.

Pánek D.: Bankovní služby. Masarykova universita v Brně, Brno 2001.

Výroční zprávy

Výroční zpráva Komerční banky, a. s. za rok 2002.

WWW stránky

www.kb.cz

www.cnb.cz

Ostatní

Nabídkové letáky KB.

Seznam příloh

Příloha 1	Druhy lombardních úvěrů.
Příloha 2	Druhy nominálních úrokových měr, vlivy na změny úrokových měr a faktory ovlivňující úrokové sazby.
Příloha 3	Způsoby zajištění úvěrů.
Příloha 4	Nekonsolidovaná rozvaha KB k 31. 12. 2002.
Příloha 5	Obecné úvěrové podmínky Komerční banky, a. s., pro úvěry podnikatelským subjektům.
Příloha 6	Obecné úvěrové podmínky Komerční banky, a. s., pro úvěry občanům.

Příloha 1

Druhy lombardních úvěrů³⁶

³⁶ Bartošek K.; Felsbergová D.; Jaroš P.: Bankovníctví v České republice. Bankovní institut, Praha 1998.

Příloha 2

Druhy nominálních úrokových měr, vlivy na změny úrokových měr a faktory ovlivňující úrokové sazby³⁷

³⁷ Bartošek K.; Felsbergová D.; Jaroš P.: Bankovníctví v České republice. Bankovní institut, Praha 1998.

Příloha 3

Způsoby zajištění úvěrů³⁸

³⁸ Bartošek K.; Felsbergová D.; Jaroš P.: Bankovníctví v České republice. Bankovní institut, Praha 1998.

Příloha 4

Nekonsolidovaná rozvaha KB k 31. 12. 2002

Příloha 5

**Obecné úvěrové podmínky Komerční banky, a. s., pro
úvěry podnikatelským subjektům**

Příloha 6

**Obecné úvěrové podmínky Komerční banky, a. s., pro
úvěry občanům**